

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

DE LA FOLLE ENCHÈRE

DANS LES

VENTES D'IMMEUBLES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue devant la Faculté de Droit de l'Université de Dijon

le Jeudi 4 Juillet 1901

PAR

Lucien LEGRAND

AVOUE PRÈS LE TRIBUNAL DE MONTBÉLIARD

Sous la présidence de M. DUVERDIER DE SUZE, professeur

SUFFRAGANTS : { MM GAUDEMET, professeur
ROUX, professeur

MONTBÉLIARD

IMPRIMERIE MONTBÉLIARDAISE

—
1901

DE LA FOLLE ENCHÈRE

DANS LES

VENTES D'IMMEUBLES

DE LA FOLLE ENCHÈRE

VENTES D'IMMEUBLES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

le Jeudi 4 Juillet 1901

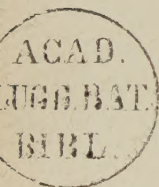
Lucien LEGRAND

Sous la présidence de M. DUVERDIER DE SUZE, professeur

MM. GAUDEMET, professeur
ROUX, professeur

IMPRIMERIE MONTBÉLIARDAISE

1901



A MA MÈRE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548203_0043

INTRODUCTION

Lorsque le créancier ne peut obtenir paiement de son débiteur, la loi met à sa disposition un moyen de contrainte sur ses biens : elle lui permet de les faire vendre aux enchères après l'accomplissement de formalités déterminées, et de s'en faire attribuer le prix. Les formalités imposées sont destinées à assurer la protection des nombreux intérêts qui peuvent être en présence ; elles sont différentes selon qu'il s'agit de la vente des meubles ou des immeubles du débiteur. Celles qui doivent précéder l'expropriation des immeubles ont été établies par le Code de procédure civile aux titres de la saisie immobilière (titre XII), et des incidents de la saisie immobilière (titre XIII) ; tant à raison de l'importance que les immeubles occupent dans le patrimoine du débiteur qu'à raison de l'affectation spéciale à la garantie de plusieurs créanciers qu'ils ont pu recevoir, ces formalités sont assez compliquées.

Sans doute le débiteur d'une obligation de somme d'argent exigible doit supposer que le créancier non

payé à l'échéance poursuivra rigoureusement contre ses biens le remboursement de sa créance, mais ne serait-ce pas laisser celui-ci abuser de son droit, que de lui permettre d'exproprier à l'instant son débiteur, sans l'avoir mis préalablement en demeure par une menace sérieuse de saisie et sans lui accorder un certain répit qui lui permettra peut-être de trouver les ressources nécessaires pour écarter le danger qui le menace ? Si, malgré cela, l'expropriation doit se consommer, il faut que la vente des immeubles se fasse aux meilleures conditions possibles, aussi bien dans l'intérêt des créanciers que du saisi. C'est ce qui explique qu'un certain délai doit d'abord s'écouler entre le commandement et la saisie, et encore un autre délai entre la saisie et la vente, pour permettre de rendre publique l'annonce de cette vente et convoquer les amateurs pour le jour de l'adjudication. Celle-ci doit avoir lieu aux enchères publiques, c'est-à-dire que toute personne, qui ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus par la loi, est déclarée adjudicataire si elle offre un prix supérieur à celui des autres enchérisseurs.

La garantie des enchères publiques a été établie non seulement pour la protection des droits du saisi, mais aussi pour la protection de ceux de tous les autres intéressés ; les immeubles sont les meilleurs instruments de crédit et il est probable que le propriétaire les a utilisés pour se procurer des ressources, qu'il les a hypothéqués au profit de plusieurs créanciers qui, ayant

droit sur le prix, ont intérêt à ce que la réalisation se fasse aux meilleures conditions. Il faut donc les appeler à surveiller les formalités de la vente, et leur laisser le temps d'intervenir. L'acte le plus important de la poursuite est la rédaction du cahier des charges, qui contient les clauses et conditions auxquelles devra satisfaire l'adjudicataire ; il est l'œuvre du créancier poursuivant la saisie, qui, à ce point de vue, joue le rôle de vendeur ; mais toutes les personnes intéressées peuvent en surveiller la rédaction, car il ne faut pas qu'en établissant des conditions trop onéreuses, le poursuivant écarte les enchérisseurs. Il doit donc faire connaître aux créanciers que le cahier des charges a été rédigé, et leur laisser le temps d'en prendre connaissance. Enfin, il est nécessaire d'annoncer publiquement le jour de l'adjudication, la désignation des immeubles à vendre, et d'accorder aux amateurs un délai suffisant pour leur permettre de se renseigner, tant sur l'immeuble lui-même, que sur les conditions de la vente. On s'explique ainsi facilement que la procédure de saisie immobilière entraîne des formalités et des lenteurs nécessaires.

Ce n'est pas tout de faire procéder à la vente de l'immeuble ; le véritable but de la saisie est d'arriver au paiement du prix, et à sa répartition entre les ayants-droit ; les formalités que nécessite cette répartition sont la suite de la saisie immobilière et se lient intimement à elle ; l'ensemble ne forme même, à vrai dire, qu'une seule procédure qui se continue jusqu'au moment où les

créanciers seront désintéressés (1). Qu'arrivera-t-il dès lors, si l'adjudicataire, soit parce qu'il est devenu insolvable, soit parce qu'il refuse de satisfaire aux obligations qu'il a contractées, ne paye pas les créanciers ? La saisie poursuivie va-t-elle échouer lorsqu'elle est arrivée à son terme ? Quel moyen de contrainte pourra-t-on exercer contre l'adjudicataire ? Faudra-t-il recommencer contre lui l'expropriation de l'immeuble qu'il vient d'acquérir ; et toutes les longues et coûteuses formalités qui ont été déjà accomplies devront-elles être renouvelées, au grand préjudice des créanciers qui voient ainsi la valeur de leur gage absorbée par les frais de réalisation ?

L'adjudicataire sur saisie immobilière est un véritable acheteur, et il en contracte les obligations. On sait que dans le but de favoriser les transactions immobilières, la loi a entouré de garanties particulières la créance du vendeur d'immeubles. Lorsque le prix n'est pas payé à l'époque convenue, et après qu'il a abandonné la possession de l'immeuble à l'acheteur, le vendeur peut intenter contre l'acquéreur une action résolutoire qui lui permet de récupérer la propriété, ou en poursuivre contre lui la

(1) C'est par la procédure d'ordre que le prix d'une vente d'immeuble ensuite de saisie est réparti entre les créanciers. L'ordre est ouvert huit jours après la transcription du jugement d'adjudication au bureau des hypothèques de la situation ; cette transcription doit elle même avoir lieu dans les 45 jours de la date du jugement d'adjudication (art. 750; P. C.).

revente par une saisie réelle, pour se faire ensuite payer sur le prix, par préférence à tous autres créanciers.

Il apparaît à première vue que l'action résolutoire exercée contre un adjudicataire sur saisie ne peut donner que des résultats insuffisants. Sans doute, l'exercice de cette action est possible ; les créanciers du saisi exerçant ses droits et actions pourront faire résoudre l'adjudication aux torts de l'adjudicataire et avec dommages-intérêts, et, lorsque le saisi aura ainsi recouvré la propriété de l'immeuble adjugé, ils le feront vendre de nouveau ensuite d'une nouvelle procédure de saisie. Double procédure à suivre, et, par suite, doubles frais. La condamnation de l'adjudicataire à des dommages-intérêts sera, dans la très grande majorité des cas, un remède inefficace, car l'adjudicataire qui ne paie pas est, le plus souvent, un insolvable.

Les créanciers pourront aussi, sans faire prononcer la résolution, poursuivre contre lui une nouvelle saisie, et faire remettre l'immeuble aux enchères dans le but de trouver un adjudicataire solvable, mais il y aura toujours deux saisies subséquentes portant sur le même immeuble et les frais, qui s'imputent sur le prix, en absorberont une grande partie. Si toutefois le produit de cette seconde vente est supérieur au premier, l'adjudicataire bénéficiera de cette différence ; étant insolvable il aura pu ainsi spéculer sans risques pour lui sur l'immeuble qu'il a acheté.

Dans tous les cas on devrait donc recommencer une

nouvelle procédure de saisie ; cependant la situation n'est plus la même que lors de la première ; et l'observation de délais et de formalités qui, alors, ont pu paraître nécessaires, semble ici superflue. Nous avons indiqué que la loi avait voulu laisser au débiteur menacé d'une expropriation un certain délai pour lui permettre de se procurer des ressources : le débiteur peut être dans une gêne momentanée, en présence de difficultés qu'il n'avait pas prévues lors de l'engagement qu'il a pris ; l'humanité veut qu'avant de consommer sa ruine, on lui laisse quelque répit ; mais l'adjudicataire de biens vendus sur saisie ne mérite pas tant de faveur. Il a su que les créanciers du saisi ne s'étaient décidés à user vis-à-vis de leur débiteur de la mesure rigoureuse de l'expropriation que dans le but de se faire attribuer le prix de vente de ses biens, aussitôt après l'expiration des délais et l'accomplissement des formalités imposées par la loi ; il a su que tous les créanciers du débiteur avaient été prévenus que leur gage allait être vendu, et que le prix leur en serait bientôt versé ; l'engagement de payer, qu'il a contracté, avait donc une importance particulière, et la stricte exécution de cette obligation, au moment convenu, était une condition essentielle de l'adjudication révélée par les circonstances mêmes de la vente. L'adjudicataire n'a donc pas à compter sur la bienveillance de son créancier, il sait qu'il doit payer exactement à l'échéance ; s'il ne se sentait pas en état de satisfaire immédiatement à ses engage-

ments, il devait s'abstenir. Il faut détourner des ventes forcées non seulement les spéculateurs téméraires et malhonnêtes, qui, sachant ne pouvoir satisfaire à leurs obligations, escompteraient d'avance le produit supérieur d'une nouvelle adjudication poursuivie contre eux, mais même les acquéreurs imprudents.

Si dans le cas d'une poursuite contre un adjudicataire sur saisie, on peut supprimer les délais imposés par la loi en faveur du débiteur poursuivi, on peut également éviter de renouveler les formalités qui intéressent les créanciers ; ils ont été appelés à la première vente, ils ont su que leur créance allait être remboursée ensuite du paiement du prix, et jusque là, il est à présumer qu'ils surveilleront l'exécution de cette obligation, et les incidents de procédure qu'elle peut faire naître. D'ailleurs, ce qui les intéresse peut-être le plus dans la poursuite, c'est la rédaction du cahier des charges ; or, comme il s'agit toujours de la réalisation du même immeuble, d'une nouvelle vente poursuivie dans le même but que la première, dans l'intérêt des mêmes parties, il semble inutile de faire un nouveau cahier des charges ; il suffit de trouver un autre adjudicataire.

C'est en s'inspirant de ces idées que le législateur a établi une procédure particulière destinée à assurer, le plus rapidement, et avec le moins de frais possible, l'exécution des obligations d'un adjudicataire sur saisie, et le remboursement des créanciers du saisi. Cette procédure c'est la *folle enchère*.

On appelle folle enchère, le fait de celui qui, dans une adjudication publique, en échange de la propriété d'un immeuble qui lui a été transmise, a contracté des obligations, notamment celle de payer un prix, auxquelles il ne peut ou ne veut ensuite satisfaire. Un ancien auteur, Pinnault des Janmaux, dans son commentaire de la coutume de Cambrai, dit qu'on l'a ainsi appelée « parce que effectivement la chaleur avec laquelle on voit beaucoup de gens, dans les criées, renchérir à l'envi les uns des autres, approche fort de la folie ». On appelle revente sur folle enchère, et par abréviation folle enchère, la procédure qui est la sanction de la folle enchère proprement dite, et qui a pour but de faire remettre de nouveau aux enchères l'immeuble déjà adjugé, aux risques et périls du premier adjudicataire, pour le transmettre à un autre acquéreur, qui satisfera à ses obligations et paiera son prix.

Cette procédure a pour caractères distinctifs la rapidité et la simplicité des formes. Elle se poursuit beaucoup plus rapidement que la saisie immobilière, parce que les seuls délais dont l'observation est imposée, sont ceux nécessaires pour annoncer la revente ; et elle est beaucoup plus simple, parce que la plupart des formalités accomplies lors de la première vente ne se recommencent pas. Cette simplification entraîne au profit des créanciers une grande économie de frais.

Lorsque l'adjudicataire ne satisfait pas aux conditions du cahier des charges acceptées par lui par le fait de son

enchère, notamment s'il ne paie pas son prix, ou s'il contrevient à toute autre obligation de faire ou de ne pas faire qui lui a été imposée, la partie intéressée fait constater le retard ou la contravention. Aussitôt après, elle peut faire publier dans des journaux et annoncer par des affiches, qu'il sera procédé à une nouvelle adjudication de l'immeuble saisi au jour qu'elle indique, et sous les clauses et conditions de la première. Après quinze jours de publicité, la nouvelle adjudication est requise et l'immeuble se trouve transféré à un autre adjudicataire. Le premier acquéreur, qui est ainsi dessaisi de la propriété qu'il avait acquise, reste toutefois tenu du paiement de l'intégralité du prix par lui offert, mais sans qu'il puisse réclamer l'excédent produit par la revente sur ce même prix. La loi, pour écarter, en cette matière, les spéculateurs téméraires, a combiné contre l'adjudicataire les effets de la résolution, — puisque dessaisi de sa propriété, il n'a pas droit au produit de la vente, même lorsqu'il est supérieur à celui qu'il s'était engagé à fournir, — et ceux de la revente — puisqu'il reste tenu des obligations qu'il avait primitivement contractées, et se trouve, à ce point de vue, dans la même situation que si une expropriation avait été dirigée contre lui.

Notre étude sera consacrée à l'examen de la procédure de folle enchère : nombreuses sont les difficultés et les controverses que nous rencontrerons, par suite de l'insuffisance des textes que le législateur a consacrés

à la matière, et des théories différentes qui ont été émises par les jurisconsultes sur la nature de la folle enchère ; ce qui entraîne des résultats pratiques souvent opposés. La jurisprudence partage ces hésitations et n'a pu encore adopter un système parfaitement défini. Nous aurons à nous demander comment cette procédure a été introduite dans notre droit ; si elle doit être étendue à d'autres ventes que celles sur saisie, et dans quelles conditions elle peut être poursuivie. Nous essaierons enfin de déterminer quels sont les effets de la nouvelle adjudication vis-à-vis des diverses personnes intéressées.

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE

SECTION I.

Droit Romain

Comme sanction des obligations du débiteur, les Romains n'ont d'abord connu que l'exécution directe sur sa personne ; le créancier pouvait faire conduire son débiteur dans sa maison après l'avoir appréhendé (*manus injectio*), l'enfermer dans un cachot (*in carcere privato*) ; et même, à l'expiration d'un certain délai, il lui était permis de le tuer ou de le vendre comme esclave. Toutefois, vers 428 ou 441, une loi Poetelia défendit aux créanciers d'enchaîner leurs débiteurs : ils ne pouvaient que les retenir dans leurs maisons pour les empêcher de fuir ; leur mise à mort ou leur vente étaient aussi interdites. Ce n'est que plus tard que le créancier, pour se faire justice dans certains cas déterminés, fut autorisé à faire main-mise sur les biens du débiteur (*pignoris capio*) ; il acquérait ainsi sur eux un droit de gage, mais ce n'était là qu'un moyen de contrainte indirecte, car il est à présumer que le créancier ne pouvait faire procéder à la vente du bien saisi ; il pouvait seulement le détruire. Comme le but que

poursuit le créancier est le remboursement de ce qui lui est dû, on ne tarda à comprendre que le plus court moyen d'arriver à ce résultat était l'exécution directe sur les biens du débiteur ; et, dès le septième ou huitième siècle de Rome, le préteur autorisa au profit du créancier la *bonorum venditio*, qui est la vente en bloc du patrimoine du débiteur. C'était l'extension, au profit des particuliers, d'une procédure d'exécution déjà établie depuis longtemps en faveur de l'Ærarium pour assurer le recouvrement des amendes et de ses autres créances (*bonorum sectio*).

Le créancier poursuivant commençait d'abord par se faire envoyer en possession de l'universalité des biens de son débiteur par le magistrat compétent, *rei servandæ causa* ; il en obtenait ainsi la détention et l'administration dans l'intérêt de tous les créanciers. L. 12, princ. D. *de rebus auct. jud.* XLII. 5 ; L. 5 § 2. D. *ut in posses. legat.* XXXVI. 4. Puis, sous le contrôle du même magistrat, et après l'expiration d'un délai de trente jours, tous les autres créanciers convoqués choisissaient parmi eux un *magister*, qui avait pour mission de procéder à la vente. Celle-ci avait lieu aux enchères publiques, elle était précédée de la rédaction d'un cahier des charges (*lex bonorum vendendorum*), et de mesures de publicité destinées à la faire connaître, et à attirer les amateurs. Cette publicité se faisait verbalement et par écrit, par l'intermédiaire d'un crieur qui parcourait les rues de la ville et par des inscriptions faites sur l'*album*. (Gaius,

III § 79). Le prix de vente devait être payé comptant ; en tous cas, le *magister* en était responsable vis-à-vis des autres créanciers, car ceux-ci n'avaient aucun rapport avec l'acquéreur (*bonorum emptor*). L. 22 § 10 D. *Mandati* XVII. 1. L. 15 § 7. D. *de re judicata* XLII, 1.

Dans la *bonorum venditio* le prix consistait, le plus souvent, en un dividende à payer aux créanciers, et comme il s'agissait d'une universalité de droits, actif et passif, à raison des incertitudes que la vente pouvait présenter, les *bonorum emptores* étaient souvent des spéculateurs peu délicats qui achetaient à vil prix ; de plus, cette procédure supposait une entente entre les créanciers qu'il devait être assez difficile de réaliser. Aussi bien, cette voie d'exécution avait disparu, déjà depuis longtemps, à l'époque de Justinien : elle était remplacée par la *bonorum distractio*, qui était la vente en détail de tous les biens composant le patrimoine du débiteur. Comme dans la *bonorum venditio*, le créancier poursuivant demandait au magistrat la *missio in possessionem rei servandæ causa*, et la vente se faisait aux enchères, par l'intermédiaire d'un curateur nommé par ce même magistrat.

À côté de ces ventes forcées qui portent sur l'ensemble du patrimoine, nous trouvons l'expropriation qui ne comprend qu'un bien particulier du débiteur. C'est le *pignus ex causa judicati captum* ; mais cette voie d'exécution est relativement récente. Il y était procédé avec

la permission du magistrat, qui pouvait autoriser la saisie, soit des meubles, soit des immeubles, soit même des créances ; la saisie était faite par ses agents. Le poursuivant acquérait sur le bien saisi un droit de gage, avec privilège opposable aux autres créanciers. La vente avait lieu aux enchères publiques et au comptant. (L. 15 § 7. *de re judicata* LXII. 1). Ce sont les agents du magistrat qui reçoivent les enchères et demeurent responsables du paiement du prix ; et il résulte d'une constitution de Dioclétien (L. 10 § 1. C. *de bonis auctor. jud.* VII. 72), que le saisissant était aussi responsable envers les autres créanciers du prix produit par la vente en tant qu'il excédait le montant de sa créance.

Il n'apparaît nulle part qu'un moyen de contrainte spécial ait été imaginé contre la personne qui s'était rendue adjudicataire dans une vente publique ; il résulte au surplus des renseignements que nous venons de donner, que la nécessité ne s'en faisait pas sentir, parce que les ventes aux enchères publiques devaient se faire au comptant (*præsenti pecunia*) ; et, si l'adjudicataire obtenait un délai, c'était aux risques et périls de celui qui était chargé de procéder à la vente.

SECTION II

Ancien droit.

Si nous nous reportons à la fin de l'ancien droit, nous constatons l'existence d'une procédure spéciale de con-

trainte contre l'adjudicataire d'immeubles vendus sur décret; à défaut par lui de payer son prix, les immeubles acquis sont revendus à sa folle enchère. Il est assez difficile de dire comment cette forme de procédure est née. Lemaistre nous apprend qu'elle a d'abord été employée contre les adjudicataires des baux des fermes du roi, et elle a été ensuite étendue aux adjudicataires sur décret; la nécessité en a dû apparaître lorsque la saisie des biens du débiteur ayant été étendue aux immeubles, ceux-ci ont pu être adjugés sans qu'on ait exigé le paiement immédiat du prix. Il a fallu, en présence de la mauvaise volonté ou de la mauvaise foi de l'adjudicataire, essayer de veiller à la sauvegarde des intérêts des créanciers, déjà lésés par les longueurs coûteuses des solennités du décret forcé.

A l'époque de la rédaction des coutumes, nous voyons que la folle enchère était déjà en usage dans le ressort de quelques-unes d'entre elles; nous pouvons même établir une division assez nette, et constater que celles qui la reconnaissent sont celles des pays de droit écrit. Tandis que les coutumes du Nord de la France, pays de droit coutumier, à l'exception de celles d'Artois et des Flandres, sont muettes sur la folle enchère, celles du Midi, du Centre et de l'Ouest en consacrent l'existence. Dans les premières, l'adjudicataire ne peut être contraint au paiement de son prix que par les voies de contrainte ordinaires, et par la contrainte par corps, qui, dans l'ancien droit, avait toujours été admise pour la garantie de

l'exécution de la vente aux enchères. Lemaistre (*Traité des criées et saisies réelles*, p. 351) nous en donne ainsi la raison. « Celui qui a enchéri un héritage qui se vend par justice, et auquel l'héritage est délivré comme plus offrant et dernier enchérisseur, contracte avec justice, *et videtur cavere judicio sisti et judicatum solvi.* » Or, la contrainte par corps garantissait l'exécution de toutes les condamnations judiciaires. C'était l'opinion unanime. (Comp. Thibault, *Traité des criées*, tome I, p. 222.)

Il y avait ainsi entre les coutumes de grandes diversités, qui ont subsisté jusqu'à la fin de l'ancien droit, et qui tenaient à ce que la procédure de saisie réelle se trouvait réglée par les coutumes, sans qu'il y ait de dispositions générales établies pour tout le royaume. Diverses tentatives avaient été faites par François I en 1539, par Henri II en 1551, pour apporter, au moyen d'ordonnances, un peu d'unité en cette importante matière ; mais les dispositions ainsi prises étaient fort incomplètes (1), et, notamment, elles ne parlaient pas de la sanction de l'adjudication. Pour tous les points omis, l'application des coutumes était expressément réservée.

On chercherait en vain un texte qui ait étendu dans toute la France la procédure de la folle enchère, à ses débuts localisée dans certaines provinces ; cependant à la fin de l'ancien régime elle formait le droit commun. Cette

(1) L'ordonnance sur les criées du vingt-trois novembre 1551, ne contenait que 18 articles.

procédure ne présentait que des avantages, et son utilité pratique fut la raison de son extension. La question la plus importante est de déterminer quelle était à cette époque la nature de la folle enchère.

Dans l'ancien droit, le jugement d'adjudication transfère immédiatement la propriété de l'immeuble décrété au dernier enchérisseur qui est déclaré adjudicataire, mais à une condition cependant, c'est que le prix d'adjudication soit payé. Il ne s'agit point ici, du moins dans la plupart des cas, d'un paiement fait au créancier poursuivant le décret ou au saisi, parce que ce paiement était impossible à cause des oppositions au décret. Ces oppositions étaient des actes par lesquels ceux qui se prétendaient créanciers de la partie saisie se faisaient connaître, afin d'être conservés en tous leurs droits, privilèges et hypothèques. C'est seulement après l'adjudication qu'un jugement intervenait et fixait, entre les divers opposants, l'ordre de leurs créances. Cette formalité pouvant retarder le paiement, il avait été décidé que le prix devrait être consigné par l'acquéreur, soit entre les mains d'une personne choisie par les créanciers opposants (ordonnance des criées de 1551, art. 8), soit, depuis le roi Henri III, entre les mains de fonctionnaires spéciaux appelés receveurs des consignations. (Ordonnance de Juin 1578.) Ceux-ci conservaient le prix jusqu'à ce qu'un ordre en ait réglé l'attribution, mais la consignation effectuée entre leurs mains libérait l'adjudicataire et équivalait au paiement du prix. Pothier nous dit à ce

sujet : « L'adjudicataire par l'adjudication, *et par la consignation qu'il a faite du prix*, acquiert la propriété de l'immeuble qui lui a été adjugé, même auparavant qu'il ait pris possession réelle. (Commentaire de la coutume d'Orléans, *introduction au titre des criées*, n° 111.) Et sur l'effet de la consignation : « c'est un principe général que la consignation tient lieu de paiement ; *obsignatio pro solutione est*, en ce sens qu'elle libère le débiteur aussi pleinement que le paiement (*Ibid*, n° 107). Observez que la consignation équipolle bien à paiement vis à vis de l'adjudicataire, parce que ayant acquis à la charge expresse de faire cette consignation, en la faisant, il acquitte entièrement toute son obligation. » (*Ibid.*, n° 108.)

Le délai d'abord imparti à l'adjudicataire pour la consignation, était de vingt-quatre heures (Lemaistre, *op. cit.*, p. 273); un édit de 1689 le porta à huit jours.

Ainsi, les effets de l'adjudication se trouvent suspendus, tant que la consignation n'est pas effectuée ; jusque-là, l'adjudicataire n'est pas propriétaire, en conséquence il ne peut obtenir la délivrance du décret qui lui permettra de se faire mettre en possession, ni percevoir les fruits qui ne lui appartiennent pas (d'Héricourt, *Traité de la Vente des immeubles par décret*, p. 191 et 192). Par l'adjudication, il ne devenait propriétaire que sous la condition suspensive de la consignation du prix dans la huitaine. (Comp. Thibault, *Traité des criées*, t. I, p. 220.)

Tous les auteurs dans l'ancien droit sont d'accord sur ces principes. M. Troplong, dans un rapport savant présenté à la cour de cassation en 1846 (D. 46, 1, 257), a mis ce point en pleine lumière. Il importe d'ailleurs de remarquer que ce n'est que l'application pure et simple, aux ventes forcées, des principes du droit commun. Dans l'ancien droit, le contrat de vente, par lui-même, ne transfère pas la propriété ; il faut de plus la mise en possession de l'acheteur, et, dans les ventes qui sont faites au comptant, que le prix soit payé. Or, l'adjudication est un mode de transférer la propriété sans qu'il soit besoin de tradition (Pothier, sous l'article 478 de la coutume d'Orléans), mais ce transfert n'est effectué que sous la condition suspensive du paiement du prix, car les adjudications sur décret sont des ventes au comptant. La justice ne fait pas de crédit, dit Guy Coquille.

La folle enchère est la mise en œuvre de ces principes. Lorsqu'il est constaté que l'adjudicataire n'a pas consigné dans le délai qui lui a été imparti par les ordonnances, il suffit de faire établir que la condition de la première vente est défaillie, et que l'adjudication n'a pas produit d'effet utile. Dans ce but, le poursuivant assigne l'adjudicataire devant le magistrat, qui constate que la consignation n'étant pas faite, il y a lieu de procéder à une nouvelle mise aux enchères à la folle enchère de l'adjudicataire, c'est-à-dire à ses frais et dommages-intérêts. Ce n'est qu'une continuation de la procédure suivie contre la partie saisie qui n'a pas été complètement

dépouillée de la propriété. « On ne fait pas pour la réadjudication de nouvelle saisie réelle sur l'adjudicataire, ni de nouvelles criées, parce que l'acquéreur ne devient propriétaire que sous la condition tacite de consigner le prix dans la huitaine, et que cette vente est résolue de plein droit, quand la condition, sous laquelle on l'avait faite, n'est point exécutée de la part de l'acquéreur; ainsi l'adjudicataire n'étant point propriétaire du fonds, il n'y a aucune raison de saisir réellement sur lui, et la réadjudication n'est qu'une continuation de la procédure contre la partie saisie, qui n'a point été pleinement dépouillée de la propriété. » (D'Héricourt, *op. cit.*, p. 197.)

La nouvelle adjudication peut produire un prix supérieur à celui de la première; comme le premier adjudicataire n'a jamais été propriétaire, il n'a aucun droit sur cet excédent qui profitera au saisi ou à ses créanciers. Mais il pourra arriver également que la nouvelle adjudication produise un prix inférieur à celui de la première, et qu'il en résulte une perte pour les créanciers du saisi; ceux-ci auront recours contre le fol enchérisseur pour la différence de prix « et cela à cause des dommages intérêts dont il est tenu pour avoir manqué par sa faute à exécuter l'engagement qu'il avait contracté avec la justice. » (D'Héricourt, *op. et loc. cit.*)

Si, après l'adjudication faite, l'adjudicataire ne consigne pas le prix, et que l'héritage soit revendu à sa folle enchère, le seigneur pourra-t-il exiger doubles droits de lods et ventes comme s'il y avait eu deux cessions? Si

par suite du défaut de consignation dans le temps voulu, la première adjudication disparaît, est réputée non avenue, la propriété n'a pas été transmise, l'adjudicataire n'a pu se mettre en possession, et par suite pas de droits seigneuriaux à percevoir sur cette adjudication ; les droits ne devront être perçus que sur la revente ensuite de folle enchère, qui sera suivie de la consignation du prix. Ces solutions étaient admises à la fin de l'ancien droit, et enseignées par la grande majorité des auteurs.

Certains d'entre eux admettaient cependant que le seigneur avait le droit d'exiger doubles droits de lods et ventes, tant sur la première adjudication que sur la réadjudication à la folle enchère ; et des auteurs modernes sont partis de là pour soutenir que, dans l'ancien droit, la folle enchère était l'application d'une condition résolutoire pour défaut de paiement du prix, et qu'il y avait deux mutations. Rien n'est moins certain que cette déduction ; il y aurait eu ainsi, dans le droit ancien, une différence très nette entre les effets des ventes amiables au comptant et ceux des ventes forcées, qu'aucun des textes que nous avons examinés ne justifie. Dans le sens de la condition suspensive on cite Ricard, Brodeau, Duplessis ; ces auteurs se prononcent nettement pour la perception d'un double droit. Mais indiquent-ils, à l'appui de leur opinion, que, la première adjudication ayant investi le fol enchérisseur de la propriété de l'immeuble décrété, une nouvelle transmission, après résolution de la première, s'opère au profit

du nouvel adjudicataire ? Non ; ils n'ont pas pris parti sur cette question ; ils n'ont voulu que sauvegarder les droits du seigneur, qui par la faute de l'adjudicataire ne peut perdre ceux qui lui étaient acquis. Mais cette opinion, trop favorable au seigneur, était rejetée par la plupart des auteurs qui la jugeaient contraire aux principes du droit. Basnage, qui la combattait, invoquait l'autorité de Henrys qui partageait son sentiment sur cette question « par ces raisons, dit-il, que l'on doit faire distinction entre les ventes volontaires et les ventes forcées ; pour les premières le paiement actuel du prix du contrat n'est point nécessaire ; pour les autres le paiement ou la consignation du prix est tellement nécessaire que jusqu'à ce l'adjudicataire n'acquiert point la propriété de la chose : d'où il s'ensuit que n'étant point le maître ni le propriétaire incommutable qu'après la consignation, faute d'avoir consigné, son titre ne subsiste plus, et l'adjudication n'ayant plus d'effet, il ne peut être dû aucun droit au seigneur. Pour faire que les droits soient acquis au seigneur, il faut que ces deux choses concourent : le droit de propriété et la possession, c'est-à-dire que l'acquéreur soit maître et qu'il entre en la possession de l'héritage vendu, pour faire qu'il y ait mutation d'homme. Or si le premier adjudicataire n'acquiert point la propriété sans consignation actuelle du prix, et, s'il ne peut prendre possession avant qu'il l'ait faite, il est manifeste qu'il n'a jamais eu de propriété ni de possession, qui sont les deux conditions essentielles pour

donner ouverture au droit de fief ; et y ayant eu une double adjudication, l'une et l'autre ne peut subsister, car l'on n'a pu procéder à une seconde qu'en présupposant que la première restait sans effet. (Commentaire de la coutume de Normandie, sous l'art. 171. Comp. d'Héricourt, op. cit., p. 197.)

SECTION III.

Droit intermédiaire

La diversité des dispositions coutumières, la complication des formalités qu'elles imposaient, avaient, à la fin de l'ancien droit, rendu la procédure des saisies réelles des plus difficiles ; elle entraînait des lenteurs infinies et des frais énormes. La Révolution qui apportait l'unité législative, devait nécessairement toucher à cette importante question ; mais procédant trop brusquement, elle tomba dans l'excès inverse de celui qu'elle voulait corriger ; simplifiant à l'extrême les formes de l'expropriation, elle a remplacé par quelques textes des plus concis le fatras des anciennes coutumes. Le législateur avait hâte d'arriver à un résultat, et il est assez difficile de dégager les principes dont il s'est inspiré pour l'atteindre. « La législation existant sur le mode des expropriations forcées n'est pas susceptible d'être corrigée, disait un des législateurs de cette période ; c'est d'une refonte totale, d'un ordre de choses absolument nouveau que la République a besoin. Il faut abattre et recréer à

l'instant, jamais vous n'aurez plus belle occasion d'exercer votre bienfaisance... ; qu'un mode simple de poursuites épargne donc enfin les frais de justice. (Jacqueminot, rapport au Conseil des anciens. *Moniteur* du 26 Thermidor an V).

Deux lois se rattachent à cette période : la loi du 9 Messidor an III (24 Juin 1795) et celle du 11 Brumaire an VII (1^{er} Novembre 1798).

On sait que la loi du neuf Messidor an III n'a jamais été appliquée ; c'est un document théorique. Elle est intitulée code hypothécaire, car son objet principal était l'organisation du crédit hypothécaire ; elle s'occupait aussi de l'expropriation forcée qui s'y rattache étroitement. L'adjudication sur l'expropriation forcée a lieu au prétoire du tribunal de district (art. 153), devant l'un des juges de ce tribunal (art. 126). Prononcée au profit du plus fort enchérisseur, elle le rend propriétaire incommutable des biens qui en sont l'objet (art. 147), et c'est là une différence essentielle avec l'ancien droit. Le prix d'adjudication doit être consigné dans les quarante jours suivants ; si cette consignation n'est pas faite, il est décerné contre l'adjudicataire une contrainte, par le receveur du district, qui, après trois jours, fait procéder à la revente des immeubles dans les mêmes formes et délais que pour la partie saisie (art. 151). Il semble qu'il s'agit là d'une nouvelle saisie poursuivie contre l'adjudicataire ; il n'intervient plus l'idée de résolution, parce que si cette revente produit un prix supérieur à celui

de la première adjudication, la différence appartient au fol enchérisseur (art. 153). Dans le cas contraire, celui-ci reste tenu de la différence existant entre le produit de la seconde adjudication et : 1° le capital de la première ; 2° les intérêts jusqu'au jour de la revente, et enfin des frais d'adjudication, de contrainte et de poursuites (art. 152).

La loi du 11 Brumaire an VII a été appliquée jusqu'à la promulgation du code de procédure ; comme l'indiquait le député Jacqueminot, par rapport à la procédure du décret forcé, elle constitue un ordre de choses nouveau et un mode de poursuite des plus simples. La saisie doit être précédée d'un commandement (art. 1) ; trente jours après, le créancier par l'intermédiaire d'un huissier qui en dresse procès-verbal, fait annoncer la vente par des affiches apposées dans des lieux déterminés. Le procès-verbal de l'huissier vaut saisie. Après une notification au saisi et aux créanciers inscrits qui doit être faite dans les cinq jours de l'apposition des affiches, il est procédé à l'adjudication devant le tribunal civil après un délai minimum de vingt jours (art. 4, 5, 6, 7, 9). L'adjudication transfère la propriété à l'adjudicataire, qui ne peut cependant entrer en possession des biens adjugés avant d'avoir fait transcrire, dans le mois, le jugement au bureau des hypothèques de la situation des biens. S'il ne le fait pas, il est passible de folle enchère (art. 12) ; il en est de même lorsqu'il ne satisfait pas aux conditions de l'adjudication et ne paye pas les créanciers aux termes

et de la manière qu'ils y ont droit. Il est procédé contre lui en vertu d'un certificat du conservateur des hypothèques constatant que la transcription n'a pas eu lieu, ou en vertu de l'extrait du jugement d'ordre contenant la collocation du créancier « dans les mêmes formes et délais qu'à l'égard du saisi » (art. 22). La loi est muette sur les effets de la folle enchère. Si nous nous reportons aux débats qui ont précédé son adoption, nous verrons que, dans l'esprit du législateur, la revente sur folle enchère anéantit la première adjudication qui est réputée non avenue ; le saisi est rentré dans la propriété de son immeuble ; il n'en est dessaisi que par la seconde vente : la première, étant nulle, ne peut produire aucun effet. (Comp. Discours de Cornudet au Conseil des Anciens. Séance du 14 Vendémiaire an VII, *Moniteur* du 19). Merlin, de son côté, nous dit que « dans une vente judiciaire le défaut de paiement du prix emporte de plein droit l'annihilation du jugement d'adjudication ». (Répertoire, v^o folle enchère). Il n'y a donc qu'une seule mutation, celle sur folle enchère ; et c'est en conséquence de cette idée que la loi du 22 frimaire an VII n'a soumis l'adjudication sur folle enchère et la première adjudication qu'à un seul droit de mutation.

SECTION IV

Droit moderne

La folle enchère a pour effet de permettre d'atteindre plus rapidement le but de l'expropriation, qui est le

paiement des créanciers ; elle a donc été naturellement conservée par le Code de procédure de 1806, qui y consacrait les articles 737 à 744 inclus. Mais c'est en vain qu'on cherche dans les travaux préparatoires les idées qui ont inspiré le législateur en cette matière ; les textes qui s'y rapportent n'ont été l'objet d'aucune discussion au Conseil d'Etat, et les observations du Tribunat ne contiennent rien à ce sujet ; ils ont été adoptés tels que la commission préparatoire du Code de procédure civile les avait proposés. On sait d'ailleurs que ce dernier Code est celui de tous qu'on a le moins discuté au Conseil d'Etat : « La matière était aride et la plupart des membres du Conseil ne l'entendaient pas ». (Locré, *Histoire du Code de procédure civile*, tome I, p. 146).

Dans le titre de la saisie immobilière, les auteurs du code de procédure se sont inspirés d'une double idée : donner à la procédure de saisie assez de lenteur pour ne pas exproprier le débiteur avec trop de précipitation, et assez de publicité pour appeler les enchérisseurs. (Observations du Tribunat.) La simplification extrême introduite par la loi de Brumaire an VII, et les nombreux abus qui en étaient résultés, avaient ramené les esprits vers les formalités suivies dans l'ancien droit, et la procédure de la saisie immobilière et des incidents qui peuvent s'y rencontrer, présentait, sous l'empire du Code de 1806, d'assez grandes complications. Mais compliquer les formes de la procédure d'expropriation, c'est augmenter les frais qu'elle entraîne et par suite diminuer la valeur du

gage ; et on n'avait pas tardé à reconnaître que le Code avait, sans profit, exagéré la protection due au saisi. Dès le mois de mai 1827, le garde des Sceaux invitait, par une circulaire, les cours royales à lui proposer les modifications qu'il leur paraîtrait utile d'apporter à la procédure de la saisie immobilière dans l'intérêt des justiciables. Cet appel fut entendu, mais à raison du vague dans lequel s'était tenue la demande du ministre, il ne résulta de cette consultation que l'exposé de vues très générales, mettant seulement en évidence cette indication qu'une réforme était nécessaire. Pour répondre à ce désir, la chancellerie fit rédiger un projet comprenant la refonte générale de la procédure des ventes judiciaires ; il fut adressé en 1829 à toutes les corporations judiciaires pour provoquer leurs remarques. Les évènements politiques qui se produisirent vers cette date, retardèrent la réforme ; toutefois, tous les documents qui venaient des cours et des tribunaux ayant été dépouillés au ministère de la justice, un nouveau projet fut élaboré en tenant compte des observations fournies ; et, en 1838, il fut soumis à l'examen d'une commission instituée par le garde des Sceaux au ministère de la justice. Cette commission, réunie sous la présidence de M. Parent, remania le projet qui lui était soumis et renvoya son travail à l'examen des cours royales. C'est en tenant compte de leurs observations et des travaux de la commission que fut établi le projet définitif, qui fut présenté à la Chambre des pairs le 11 janvier 1840, et qui devint dans la suite

la loi du 2 juin 1841, intitulée loi sur les ventes judiciaires d'immeubles; elle fut incorporée au Code de procédure dont elle modifie les textes, mais sans en changer le cadre général. Ce qui concerne la folle-enchère fut nécessairement compris dans la réforme, et ce sont les textes édictés par cette loi qui sont encore actuellement en vigueur. Ils comprennent les articles 733 à 740 inclus. Une seule modification fut apportée par une loi postérieure, qui complétait les anciennes dispositions législatives, en ajoutant aux cas de folle enchère déjà prévus et en précisant certains de ses effets : c'est la loi du 21 Mai 1858, qui modifie quelques articles du Code de procédure civile relatifs à l'ordre.

CHAPITRE II

NATURE DE LA FOLLE ENCHÈRE

Nous verrons dans le cours de cette étude, que la folle enchère peut être poursuivie contre l'adjudicataire pour diverses causes, qui se rattachent toutes à cette idée : l'inexécution des conditions de l'adjudication. La principale de ces conditions est le paiement du prix après le règlement de l'ordre et la délivrance des bordereaux ; lors donc que le créancier n'est pas payé, il doit mettre en demeure l'adjudicataire d'effectuer ce paiement à peine de folle enchère, et, s'il n'est pas satisfait à cette sommation, il fait immédiatement procéder à de nouvelles publications annonçant une nouvelle adjudication ; lorsque celle-ci est prononcée, l'adjudicataire fol enchéri perd tout droit sur l'immeuble vendu ; le propriétaire est l'adjudicataire sur folle enchère ; mais le fol enchérisseur reste cependant tenu du paiement intégral du prix par lui offert, sans toutefois pouvoir réclamer, s'il y a lieu, l'excédent produit par la revente. Comment ce résultat se produit-il ? Et quelle est la nature de la folle enchère ?

Il est certain qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle expo-

priation dirigée contre le fol enchérisseur. 1° L'expropriation forcée est nécessairement précédée d'un commandement fait en vertu d'un titre exécutoire ; or, nous verrons que la folle enchère peut être poursuivie sans qu'elle soit précédée d'un commandement ou de la signification d'un titre exécutoire ; 2° la loi a rangé expressément la folle enchère parmi les incidents de la saisie immobilière, ce qui indique que cette procédure n'a pas d'individualité propre, mais se rattache à celle de l'expropriation forcée ; c'est, en outre, le cahier des charges, qui a servi à la première adjudication, qui servira également à la seconde ; 3° s'il s'agissait d'une expropriation, le surplus du prix de revente sur le prix de la première adjudication, dans les cas où cette éventualité se produirait, appartiendrait au fol enchérisseur ; or il en est autrement, ce dernier n'a aucun droit sur cet excédent (art. 740 P. C.)

En parcourant l'ancien droit, nous avons vu que le droit de poursuivre la folle enchère contre l'adjudicataire, et de faire remettre aux enchères l'immeuble déjà décrété était la conséquence de cette idée que l'adjudicataire n'était pas propriétaire tant qu'il n'avait pas payé. Le paiement du prix était la condition suspensive de la transmission de propriété. Il suffisait donc de faire constater que le paiement, ou plutôt la consignation qui équivalait à paiement, n'avait pas été effectuée dans le délai imparti pour qu'il y ait lieu à une nouvelle adjudication, la première n'ayant pas produit son effet. Et

comme le fol enchérisseur n'avait pas été propriétaire, il n'avait pu obtenir son titre d'acquisition ni entrer en possession de l'immeuble acheté et en percevoir les fruits. De plus, il n'avait pas droit à l'excédent du prix produit pour la revente sur son propre prix, parce que ce n'était pas son immeuble qui était mis en vente ; et il restait tenu de dommages-intérêts lorsque le prix de la revente était inférieur à celui qu'il avait promis.

Le législateur moderne s'est-il inspiré de la même idée et la condition du paiement du prix dans la vente forcée est-elle encore suspensive des effets de l'adjudication ? Constatons immédiatement que le jugement d'adjudication produit actuellement des effets différents de ceux qu'il produisait dans l'ancien droit. La principale différence consiste en ce que ce jugement investit immédiatement l'adjudicataire de la propriété qu'avait le saisi ; celui-ci s'en trouve dépouillé bien avant que le paiement du prix en soit effectué ; et, à condition de satisfaire à certaines prestations, — qui ne comprennent pas le paiement du prix, car celui-ci n'est pas payé comptant, mais postérieurement au règlement de l'ordre qui peut intervenir longtemps après l'adjudication — l'adjudicataire obtient immédiatement la délivrance du jugement d'adjudication qui forme son titre de propriété (art. 715 ancien, 713 nouveau P. C.). Muni de ce titre, il peut se faire mettre en possession des immeubles vendus, en expulser le saisi, précédent propriétaire, même *manu militari* (art. 714 ancien, 712 nouveau

P. C.). Or, tous ces effets sont en contradiction avec l'idée de condition suspensive, car lorsqu'une personne est créancière d'un droit suspendu par une condition, elle ne peut avoir, tant que la condition ne s'est pas réalisée, la jouissance de ce droit ni en exercer les attributs (art. 1181 C. C.). Ils sont enfin en contradiction avec les solutions admises par l'ancien droit. Ces différences s'expliquent naturellement. Nous croyons avoir démontré que, dans l'ancien droit, la folle enchère, suite de la vente par décret, n'était que l'application des règles du droit commun relatives à la vente en général. Or, les principes de l'ancien droit en cette matière n'ont pas été suivis par les législateurs modernes ; sous l'empire du code civil l'acheteur est propriétaire bien que la chose n'ait pas encore été livrée *ni le prix payé* (art. 1583 C. C.). Le paiement du prix reste toutefois la garantie de la fixité de la vente et de la transmission de propriété, car s'il n'est pas effectué, le vendeur peut faire résoudre la vente et rentrer dans sa propriété. (art. 1654 C. C.).

En règle générale, la résolution ne peut être prononcée que par justice, mais lorsque les parties ont attaché une très grande importance au paiement du prix dans un délai déterminé, elles peuvent convenir que la vente sera résolue de plein droit à l'expiration de ce délai, pourvu toutefois qu'une mise en demeure ait été adressée à l'acquéreur (art. 1656 C. C.). Le juge, dans ce dernier cas, ne fait que constater la résolution en cas de

contestation. Nous croyons que le législateur, dans les textes relatifs à la folle enchère, a fait une application de ces principes. Le jugement d'adjudication a transféré à l'adjudicataire la propriété de l'immeuble saisi (art. 717 P. C.), mais sous la réserve de l'action en résolution exercée sous forme de folle enchère, pour les cas où il ne serait pas satisfait aux conditions de l'adjudication (art. 733 P. C.). Comme dans les ventes forcées le paiement du prix en temps voulu, ainsi que l'exécution de toutes les conditions de l'adjudication, ont une importance particulière, il est sous-entendu que le défaut d'exécution entraînera résolution de plein droit après une mise en demeure suivie d'une réadjudication.

Nous ne voyons aucune raison pour décider que la condition du paiement du prix est de nature différente, selon qu'il s'agit d'une vente amiable ou d'une vente judiciaire; dans tous les cas il s'agit d'une vente, c'est-à-dire d'un acte synallagmatique qui transfère la propriété et engendre des obligations, particulièrement celle de payer une somme d'argent. Le Code ayant décidé, d'une manière générale, que le paiement du prix n'était pas une condition suspensive du transfert de propriété, que la convention produisait immédiatement cet effet, il n'y a pas lieu de faire une distinction. En principe, la vente forcée diffère de la vente volontaire, non par les conditions de fond, mais plutôt par les conditions de forme; et les principes, à moins d'exception établie par un texte, applicables aux unes, s'appliquent également aux autres.

Les textes relatifs aux effets de l'adjudication que nous avons cités plus haut confirment cette opinion. Enfin les mots qui terminent l'article 713 P. C., nous apportent un dernier argument ; ce texte décide que l'adjudicataire pourra être contraint à l'exécution de son contrat par toutes les voies de droit ; les créanciers ont ainsi la faculté de délaisser la folle enchère pour s'en tenir aux sanctions de droit commun ; une telle solution ne s'explique pas dans la théorie de la condition suspensive ; comment les créanciers pourraient-ils poursuivre l'exécution forcée d'un contrat qui n'existe pas encore ?

Les travaux préparatoires de la loi de 1841 sont d'ailleurs dans le sens d'une condition résolutoire. M. Persil, dans son rapport à la Chambre des pairs, déclare formellement que la folle enchère est l'application d'une condition de cette nature ; par la folle enchère, dit-il, « il s'agit de faire résoudre l'adjudication à défaut d'exécution des clauses et conditions sous lesquelles elle a eu lieu » (Discours à la Chambre des pairs ; D. Rép. v^o vente pub. d'imm., p. 570, n^o 58). Pour lui, le commandement fait au fol enchérisseur, est une mise en demeure (ibid, n^o 59) qui ne s'explique pas dans le système de la condition suspensive. Il faut noter, en effet, que, dans l'ancien droit, l'adjudicataire n'était pas mis en demeure avant la poursuite de folle enchère, on l'assignait seulement pour faire constater qu'il n'avait pas consigné son prix dans le délai voulu, et que la condition, sous laquelle il avait été acquéreur, était défaillie.

La théorie de la condition suspensive est enfin contraire à la pratique ; on y considère que l'adjudicataire est propriétaire par le fait seul de l'adjudication. Le cahier des charges fixe, dans tous les cas, l'époque de l'entrée en jouissance des biens saisis, et celle-ci est le plus souvent concomitante de l'adjudication et bien antérieure au moment où le paiement pourra être exigé, car, dans le cas de saisie immobilière, alors que, le plus souvent, le prix est insuffisant pour désintéresser tous les créanciers, une procédure d'ordre, qui peut durer un certain temps, est presque toujours nécessaire. Tous les cahiers de charges prévoient cependant la folle enchère ; c'est même en prévision de cette éventualité que, généralement, on y insère une clause par laquelle on défend à l'adjudicataire de détériorer l'immeuble vendu ou d'en changer la destination, tant que le prix n'aura pas été payé. Comment concilier cela avec les principes de la condition suspensive ? Comment justifier qu'une personne qui n'a acquis que sous une condition suspensive puisse cependant se mettre en possession de ce qu'elle a acheté, avant l'arrivée de cette condition ?

Notre opinion n'est cependant pas unanimement admise et d'aucuns soutiennent que la condition du paiement du prix est, dans les ventes forcées, suspensive du transfert de propriété. Ils invoquent, en ce sens, l'ancien droit et les principes établis par la loi en matière d'enregistrement.

L'ancien droit. Mais nous avons démontré qu'il ne peut

être d'aucune utilité dans la circonstance, parce que le Code, en ce qui concerne le transfert de propriété, a suivi d'autres principes, qui ont entraîné des conséquences juridiques différentes.

La loi du 22 Frimaire an VII. Dans notre théorie de la condition résolutoire, il y a deux mutations de propriété, l'une au profit du fol enchérisseur, l'autre au profit de l'adjudicataire qui prend sa place ; deux droits de mutation devraient donc être dûs ; et cependant l'article 69 § 7, 1^o de la loi de Frimaire décide qu'il n'y a de droit à percevoir sur l'adjudication ensuite de folle enchère, qu'autant que le prix est supérieur à celui produit par la première vente ; c'est parce que, dit-on, la loi considère qu'il n'y a qu'une seule mutation, la dernière. Nous avons vu que cette loi a été édictée à l'époque où la folle enchère se trouvait régie par la loi de Brumaire an VII ; à cette date, sans qu'il soit possible de bien préciser la nature de la folle enchère, on considérait que la survenance de la folle enchère annihilait la première adjudication, qu'il n'y avait qu'une seule mutation, et c'est pourquoi un double droit n'était pas dû. Mais cette solution ne peut servir d'appui à l'idée de condition suspensive. C'est un principe incontesté que le contrat soumis à une condition suspensive ne produit aucun effet, tant que la condition n'est pas réalisée ; en cas de vente, la mutation de propriété ne s'étant pas effectuée avant le paiement du prix, aucun droit proportionnel de mutation ne devrait être perçu, et cependant la

loi de Frimaire suppose le contraire, puisqu'elle prévoit la perception d'un droit proportionnel sur la première adjudication ; c'est donc que celle-ci a produit effet, tant que la réadjudication à la folle enchère n'est pas survenue. Nous expliquerons, d'ailleurs, dans la suite comment, même dans le cas de la condition résolutoire, la perception d'un seul droit de mutation ayant pour base le prix de l'adjudication le plus élevé, peut se justifier ; il nous suffit de constater, pour le moment, que ce n'est pas dans la loi de Frimaire an VII, publiée bien avant le Code civil et le Code de procédure civile, qu'il faut chercher l'explication des idées qui ont inspiré ces Codes.

Nous sommes amenés ainsi à conclure que, dans les ventes forcées, la condition du paiement du prix est une condition résolutoire et non une condition suspensive. Nous verrons, chemin faisant, les conséquences de l'adoption de l'une ou l'autre opinion ; quoi qu'on en ait dit, l'intérêt de la question n'est pas purement théorique, et le choix qu'on peut faire, entraîne des solutions différentes dans la pratique. Pour nous, le droit de poursuivre la folle enchère n'est que la mise en œuvre d'une action résolutoire, mais c'est une action résolutoire spéciale, appropriée à la nature des ventes judiciaires, et au but à atteindre. Nous aurons à en préciser les effets, mais il faut auparavant déterminer si elle s'applique à d'autres ventes que celles sur expropriation forcée, et dans quelles conditions elle peut être poursuivie.

CHAPITRE III

DANS QUELLES VENTES LA FOLLE ENCHÈRE EST-ELLE ADMISE

C'est en réglant les formalités de la saisie-immobilière, que la loi a établi les conditions et les formalités de la revente sur folle-enchère. Cette procédure a ensuite été étendue par divers textes aux ventes dont la loi a aussi réglé les formes; et on peut dire, d'une manière générale, qu'elle est applicable à toutes les ventes judiciaires.

On appelle ventes judiciaires, celles qui se font sous la garantie de l'intervention de la justice ; ce qui les caractérise, c'est qu'elles se font aux enchères, et que l'adjudication est précédée de l'accomplissement de certaines solennités particulières, destinées à faire connaître d'avance les conditions de la vente, et à appeler les amateurs. La nécessité de l'observation de ces formalités constitue une dérogation au droit commun, qui veut que chacun dispose de ses biens quand il lui convient et dans les formes qu'il lui plaît. Aussi les ventes judiciaires n'ont lieu que dans des cas spécialement prévus, où il s'agit soit de contraindre un propriétaire à se dessaisir de son bien, soit d'assurer la garantie d'intérêts respec-

tables, tant à cause du propriétaire lui-même qu'à cause de ses créanciers. La loi a pensé que l'observation de ces formalités aurait pour résultat d'éviter les fraudes, les surprises, et par suite d'assurer la meilleure réalisation de l'immeuble.

On divise généralement les ventes judiciaires en ventes volontaires et en ventes forcées. « La vente est forcée, quand les créanciers du propriétaire la poursuivent par la saisie ou par la surenchère du dixième après aliénation volontaire ; elle est volontaire quand c'est le propriétaire qui la poursuit lui-même ou par le ministère des personnes chargées de le représenter » (1) ; mais volontaires ou forcées, elles ont toutes ce caractère commun, d'être imposées par la nécessité ; et, dans tous les cas où elles interviennent, il y a urgence à obtenir la réalisation d'un immeuble en argent. Or, la folle enchère a précisément pour but, en écartant les adjudicataires insolvables, d'arriver promptement à une réalisation effective. On comprend donc sans peine que la loi ait étendu cette procédure à d'autres ventes que celles sur saisie, et en ait fait le droit commun des ventes judiciaires.

Parcourons rapidement les diverses espèces de ventes judiciaires autres que la saisie-immobilière.

Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs

(1) GARSONNET. *Traité théorique et pratique de procédure*, Tome VI, p. 342.

et à des interdits. — C'est la faveur du propriétaire qui a fait établir des formes spéciales pour la réalisation des immeubles appartenant à un mineur. La loi préoccupée de la conservation du patrimoine immobilier des mineurs, a veillé à ce qu'ils ne fussent pas dépouillés sans nécessité de la propriété des immeubles qui leur appartiennent, car ceux-ci constituent généralement une valeur assez importante, qui, de plus, n'est pas sujette à dépérissement. C'est pourquoi, en principe, la loi en défend l'aliénation au tuteur. (Art. 457, C. C.) Mais il y a à cette règle deux exceptions : la nécessité de la vente, car le mineur, peut avoir des dettes exigibles, et l'éventualité d'un avantage évident. Dans ces deux cas, si l'aliénation n'était pas possible, la protection de la loi se retournerait contre les mineurs. Puisque la réalisation s'impose, il importe que l'acquéreur satisfasse ponctuellement aux conditions de l'adjudication et paye son prix, le mineur étant à la recherche d'une somme d'argent. La folle enchère est un moyen rapide d'assurer la sanction de l'adjudication, et l'article 964 du Code de procédure, qui renvoie à l'article 733, l'autorise expressément.

L'interdit, par la faiblesse de son intelligence, mérite la même faveur que celle que la loi accorde au mineur à cause de son âge ; aussi celle-ci a-t-elle voulu laisser dans son patrimoine ses immeubles qui ne peuvent être vendus que dans les mêmes cas et avec les mêmes garanties que ceux du mineur (art. 509, C. C.).

Ventes d'immeubles dotaux. — C'est aussi la protection

due au propriétaire qui a fait établir les formalités de la ventes des immeubles dotaux. Ils sont inaliénables en principe, mais ils peuvent être vendus cependant, lorsqu'on se trouve dans un des cas de nécessité prévus par la loi ; puisqu'il y a nécessité, il y a intérêt à ce que l'adjudicataire remplisse les conditions de son adjudication ; à défaut la recherche d'un adjudicataire solvable sera poursuivie par la folle enchère (art. 997, P. C.).

Ventes de biens d'absent. — On discute la question de savoir si les biens d'un absent peuvent être vendus par les envoyés en possession provisoire ; si on admet l'affirmative on doit observer les formalités de la vente des immeubles appartenant à des mineurs parce que l'absent mérite la protection de la loi, et que le législateur a assimilé, à ce point de vue, les biens des absents à ceux des mineurs et des interdits (art. 2126, C. C.). On peut argumenter encore, en faveur de cette solution, de l'article 838 C. C., qui, prévoyant le cas d'une licitation dans laquelle sont intéressés des héritiers non présents, décide qu'il faut recourir aux formes de la vente judiciaire.

A côté de ces ventes où les formalités imposées par la loi s'expliquent par la faveur due au propriétaire, nous en trouvons d'autres, où l'accomplissement des mêmes formalités s'explique par l'intérêt que des personnes, autres que le propriétaire, peuvent avoir à la réalisation d'un immeuble aux meilleures conditions ; car dans l'esprit de la loi, le résultat de l'accomplissement de ces formalités est de porter l'immeuble à son plus haut prix,

et de le faire vendre à sa véritable valeur. Toutes ces ventes supposent que le propriétaire est en déconfiture, et que la réalisation de son patrimoine s'impose pour le produit en être réparti entre ses créanciers.

Nous trouvons ainsi, outre la saisie immobilière, la *vente sur conversion de saisie*. Elle intervient dans le cours d'une expropriation forcée, et suppose que le débiteur saisi consent lui-même à la vente de ses immeubles et se joint à la procédure. Il en résulte certaines simplifications de forme, mais cela permet, surtout, d'obtenir de meilleures conditions de vente, parce que le débiteur intervenant peut fixer, d'une manière beaucoup plus précise que le saisissant, la désignation des immeubles à vendre, et faire connaître les titres qui justifient sa propriété. On écarte, par là, tous les risques inhérents à l'adjudication sursaisie. Toutefois, la conversion ne fait pas disparaître la saisie, ni surtout la nécessité de la réalisation de l'immeuble : on comprend donc que la loi ait maintenu contre l'adjudicataire la procédure de folle enchère. L'article 743 du Code de procédure est formel sur ce point.

Rentrent dans la même catégorie les *ventes ensuite d'acceptation bénéficiaire*, les *ventes d'immeubles dépendant de successions vacantes*, qui révèlent une succession obérée, et les *ventes d'immeubles appartenant à des faillis*. Il est à peine utile de faire remarquer que, dans toutes ces adjudications, le paiement du prix, qui doit représenter la valeur du gage, doit être obtenu le

plus rapidement possible, puisque les circonstances révèlent une situation déjà critique pour les créanciers. Dans toutes ces hypothèses, la loi a expressément réservé le droit de folle enchère. (Art. 988, 1004, P. C. ; 572, C. Co.).

Il en est de même pour les *adjudications sur surenchère*. La surenchère consiste à requérir la mise ou la remise aux enchères d'un immeuble déjà vendu, en offrant un supplément de prix qui sert de nouvelle mise à prix, et à charge de rester soi-même adjudicataire pour cette mise à prix, s'il ne se présente pas d'autres enchérisseurs. On sait qu'il y a deux sortes de surenchère, celle du sixième et celle du dixième. La surenchère du sixième consiste à faire remettre aux enchères un immeuble qui vient d'être adjugé, en offrant, en sus, un sixième du prix de l'adjudication primitive ; elle est permise à toute personne solvable dans toutes les ventes judiciaires (Art. 708, 965, 973, 988, 997, 1001 C. C. 573 C. Co.). Le but de cette procédure est de faire porter le prix de l'immeuble vendu à sa véritable valeur, en évitant les surprises d'une seule mise aux enchères. La revente sur surenchère du sixième se rattache donc étroitement à l'adjudication primitive, et à la procédure de vente qui y a abouti, elle est un incident de la réalisation de l'immeuble ; c'est la nouvelle adjudication qui intervient sur la surenchère qui fixe le prix définitif, et par suite, l'adjudicataire se trouve soumis à toutes les

obligations du cahier des charges dont l'inobservation est sanctionnée par la folle enchère. (Art. 710 P. C.)

La surenchère du dixième intervient lorsque l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué offre aux créanciers inscrits, pour obtenir main-levée de leurs inscriptions, le prix de son acquisition, en les mettant en demeure, ou d'accepter cette offre, ou de provoquer la vente ou revente aux enchères de l'immeuble, en fixant pour mise à prix une somme supérieure d'un dixième au prix par lui offert. Le droit de surenchère n'appartient qu'aux créanciers inscrits, mais l'exercice de cette faculté se rattache étroitement à la réalisation de l'immeuble qui, sorti du patrimoine du débiteur, va se trouver transformé en argent. Puisque les créanciers sont appelés à s'en partager le prix, il est nécessaire que l'adjudicataire satisfasse exactement à ses obligations et ne retarde pas, par sa faute, le remboursement des créances. S'il manque à ses engagements, la folle enchère est un procédé énergique pour l'écarter, s'il y a lieu, et le remplacer par un adjudicataire plus solvable. C'est pourquoi l'article 838 P. C. dit qu'elle pourra être poursuivie contre lui.

Nous n'avons pas jusqu'ici parlé de la vente sur licitation, parce qu'elle a donné lieu à des difficultés qu'il nous faut maintenant examiner.

La licitation est la vente aux enchères d'un immeuble indivis entre plusieurs personnes qui ne peuvent se le partager commodément entre elles, ou qui sont en désaccord sur les conditions du partage. C'est le prix

produit par l'adjudication qui en fera l'objet. La vente doit avoir lieu judiciairement, lorsque parmi les copartageants il existe des incapables, ou lorsque les ayants droit ne sont pas tous présents ou sont en désaccord soit sur la nécessité de la licitation soit sur les conditions de la vente. Puisque le but recherché est de mettre en communauté le prix produit par l'adjudication qui remplacera l'immeuble, il importe qu'il atteigne son véritable prix et que le paiement en ait lieu le plus tôt possible, pour que chaque cohéritier puisse entrer en jouissance de la part lui revenant. Comme dans les autres ventes judiciaires, on comprend l'utilité de la procédure de folle enchère contre l'adjudicataire. On a cependant soutenu qu'elle ne pouvait être admise dans ce cas. La raison de douter se trouverait dans l'article 973 du code de procédure civile, qui, réglant la procédure de la vente sur licitation, ne prévoit pas la folle enchère. Nous avons, en effet, déjà indiqué que cette procédure est exorbitante du droit commun, produit vis-à-vis de l'adjudicataire fol enchérisseur des effets particuliers ; étant une dérogation aux principes généraux, elle ne doit s'appliquer que là où elle a été spécialement autorisée. On invoque, en sens contraire, la généralité des termes de l'article 733 P. C., mais il faut entendre les textes *secundum subjectam materiam*, et celui-ci n'a eu en vue que l'adjudication sur expropriation forcée ; il suffit, pour confirmer cette opinion, de constater que dans toutes les ventes judiciaires que nous avons parcourues,

un texte prévoit la possibilité de la folle enchère. Nous croyons donc qu'à défaut de texte on ne peut suppléer cette procédure. Mais il y en a un qui l'autorise dans les ventes sur licitation, c'est l'article 972 du code de procédure ainsi conçu : « On se conformera pour la vente aux formalités prescrites dans le titre de la vente des biens immeubles appartenant aux mineurs », et nous avons vu que, dans ces ventes, la folle enchère est admise contre l'adjudicataire. M. Chauveau (1) qui soutient l'opinion contraire, dit que la disposition que nous venons de citer ne peut s'entendre que des formes qui précèdent et qui consomment la vente, et non de ses suites et de ses effets. Nous croyons, au contraire, que la loi a considéré la folle enchère comme une formalité de la vente, c'est-à-dire comme une procédure destinée à la parachever, à la rendre efficace. La procédure de vente n'est terminée qu'autant que l'adjudication est tranchée au profit d'un adjudicataire qui paie son prix. Cela est si vrai, que la loi déclare que la folle enchère est un incident de la saisie, ce qui veut dire que la poursuite de

(1) *Les lois de la procédure civile*, tome V, question 2505 novies. Cet auteur constate aussi que l'article 973 P. C. parle de la surenchère et non de la folle enchère, et il en conclut que cet oubli est intentionnel. Il suffit de faire remarquer qu'en 1841 le législateur a étendu aux ventes judiciaires la faculté de surenchère qu'un parti important dans la doctrine et la jurisprudence réservait à l'adjudication sur expropriation. Rien de surprenant à ce que le texte s'exprime nettement sur ce point. Le droit de poursuivre la folle enchère n'était pas, au contraire, contesté dans notre hypothèse.

saisie immobilière n'est terminée que par une adjudication tranchée au profit d'un adjudicataire solvable. Il a, en outre, été formellement déclaré que la folle enchère était une formalité de la vente. L'article 743 du code de procédure civile décide que, dans les ventes sur conversion, l'adjudication sera faite devant notaire ou en justice, sans autres formalités et conditions que celles qui sont prescrites aux articles 958, 959, 960, 961, 962, 964. Or l'article 964 qui contient l'énumération de différents textes renvoie aux articles 733 et suivants qui règlent la folle enchère. Dans l'esprit et dans la terminologie de la loi, la procédure de folle enchère est bien une formalité de la vente judiciaire. Nous admettons donc qu'elle peut être poursuivie contre l'adjudicataire sur licitation.

Ce que nous venons de dire ne s'applique qu'à l'adjudicataire étranger, c'est-à-dire à celui qui n'avait aucun droit de copropriété sur les immeubles acquis par lui. Nous verrons dans la suite que la licitation qui, dans notre cas, est une véritable vente, change de caractère, lorsque c'est un des colicitants qui se rend adjudicataire, et nous aurons à nous demander si la folle enchère peut être poursuivie contre lui.

Ce sont les seules ventes auxquelles s'applique la folle enchère, parce que ce sont les seules ventes judiciaires, et bien que le mot folle enchère semble indiquer que cette procédure est la sanction de toutes les ventes aux enchères, on ne peut l'étendre aux ventes volontaires qui se font sous cette forme par le ministère des notaires.

Sans doute, ces adjudications ont la plus grande analogie avec les ventes judiciaires qui se trouvent renvoyées devant ces officiers ministériels, mais on sait que celles-ci, dans ce cas, ne perdent pas leur caractère de vente judiciaire, car le notaire n'agit que comme représentant du tribunal qui lui a délégué une partie de ses pouvoirs. Comme il s'agit d'une sanction toute spéciale, produisant des effets particuliers, on ne saurait en étendre l'application par analogie en dehors des hypothèses que nous avons parcourues, et qui s'appuient sur des textes. On peut ajouter que le législateur s'est prononcé en ce sens sur la question. Lors des discussions qui ont précédé la réforme de la procédure d'ordre en 1858, la commission du corps législatif avait proposé un amendement au projet du gouvernement, ayant pour objet d'ouvrir la voie de la folle enchère à tout porteur de bordereau de collocation. Le plus souvent, l'ordre pour la distribution du prix des immeubles est ouvert ensuite de leur réalisation par une vente judiciaire, et le porteur d'un bordereau de collocation a le droit de poursuivre le paiement de sa créance contre l'adjudicataire par voie de folle enchère; mais il arrive aussi que l'ordre est ouvert ensuite d'une vente amiable et le porteur d'un bordereau de collocation non payé ne peut agir contre l'acquéreur que par les voies de contrainte ordinaires, plus coûteuses et plus lentes que la folle enchère. C'était pour assurer l'égalité entre les porteurs de bordereaux, sanctionner d'une manière uniforme les règlements d'ordre, que la com-

mission du corps législatif avait songé à ouvrir la voie de la folle enchère au profit de tout créancier colloqué, que l'ordre eût été ouvert ensuite d'une vente judiciaire ou d'une vente amiable. Les motifs d'utilité pratique sont d'ailleurs les mêmes, car si les frais d'ordre ont été avancés, c'est ensuite de l'offre de paiement faite par l'acquéreur, de l'engagement qu'il avait pris de payer après un règlement d'ordre consacré par la justice et fait sous sa garantie ; et les créanciers, qui ont été prévenus du remboursement de leurs créances, ont intérêt à l'obtenir à l'époque convenue et avec le moins de frais. Le conseil d'Etat a rejeté cet amendement, qui n'a pas reçu la consécration législative.

Si ce rejet nous paraît regrettable, on peut essayer toutefois de l'expliquer. Lorsqu'un créancier poursuit sur les immeubles de son débiteur le remboursement de sa créance à l'aide d'un titre exécutoire, il doit observer les formalités assez compliquées de la saisie immobilière, qui, nous l'avons vu, ont pour but la sauvegarde des intérêts du débiteur, mais aussi ceux de tous les créanciers. Ces formalités sont simplifiées en faveur du porteur de bordereau délivré dans un ordre ensuite d'une vente judiciaire, parce que cette vente a eu déjà lieu avec une certaine publicité et sous la garantie de la justice qui en a indiqué les conditions, surveillé les formes, et imposé l'observation de certains délais. Or, ces garanties disparaîtraient si la folle enchère était poursuivie après une vente volontaire, la réalisation de l'immeuble se ferait

notamment trop rapidement, sans que les parties intéressées aient pu surveiller la vente et veiller à la conservation de leurs droits. Les conséquences de la rapidité de la procédure de folle enchère seraient encore aggravées par ce fait qu'aucune surenchère ne serait possible sur la nouvelle adjudication.

C'est une autre question que de savoir si les parties peuvent, dans une vente volontaire faite en dehors de toute intervention de la justice, stipuler que la folle enchère pourra être exercée contre l'acheteur. Un point paraît hors de doute, c'est que les parties majeures et capables sont libres de régler les conditions de leurs contrats et particulièrement l'effet d'une condition résolutoire; elles peuvent donc stipuler que, faute par l'acquéreur de payer son prix ou de satisfaire aux conditions de son acquisition, la propriété retournera au vendeur qui pourra la faire remettre aux enchères, et que le premier acquéreur devra payer la différence entre les deux prix, si celui de la seconde vente est inférieur à celui de la première. Une telle convention est licite. Elle était d'ailleurs usitée en droit romain comme une extension du pacte commissaire.

Mais les parties pourraient-elles dans le même cas stipuler que la revente aurait lieu dans les formes indiquées par les articles 733 et suivants du Code de procédure civile? La résolution du contrat de vente serait ici subordonnée à l'accomplissement de formalités qui nécessiteraient l'intervention de la justice. Précisément

à raison de cette intervention, nous croyons qu'une telle stipulation n'est pas valable. Le législateur a établi les tribunaux pour rendre la justice aux particuliers, et aussi pour exercer, dans certains cas déterminés, une surveillance sur la réalisation des immeubles ; mais ces cas ne peuvent être étendus ; l'article 743 P. C. est formel sur ce point : les immeubles appartenant à des majeurs, maîtres de disposer de leurs droits, ne pourront, à peine de nullité, être mis aux enchères en justice, lorsqu'il ne s'agira que de ventes volontaires. La vente, dans les conditions que nous indiquons, serait bien une revente volontaire faite par le premier vendeur aux risques et périls de l'acquéreur ; elle ne devrait donc pas être autorisée ; et si, par hasard, un tribunal s'était prêté à une pareille adjudication, l'acquéreur dépossédé aurait le droit de rentrer dans la propriété de son immeuble, et de faire déclarer nul le jugement d'adjudication qui aurait prononcé son expropriation et ordonné son déguerpissement. Les parties ne peuvent, en effet, par des conventions particulières, déroger aux lois d'ordre public (1).

On pourrait peut-être considérer qu'une stipulation de cette nature serait l'adhésion donnée par l'acquéreur à une procédure d'expropriation plus rapide, qui pourrait

(1) PASCALIS, *Premier rapport de la Chambre des pairs*. D. Répert. V^o vente publiq. d'im., p. 579, n^o 143.

être dirigée contre lui ; mais cette convention ne serait pas plus licite, les parties n'ayant pas le droit de renoncer d'avance aux formes protectrices de la saisie réelle (art. 742, P. C.).

CHAPITRE IV

POUR QUELLES CAUSES LA FOLLE ENCHÈRE PEUT ÊTRE POURSUIVIE

La principale obligation que contracte celui qui se rend adjudicataire dans une vente judiciaire, est le paiement du prix ; mais à côté de cette obligation principale, il en existe d'autres accessoires auxquelles il s'est également soumis par le fait de son enchère et qu'il doit satisfaire. Ces obligations, en règle générale, constituent soit un supplément du prix, soit une garantie de son paiement ; elles doivent être exécutées, par conséquent, avant le paiement et, quelques-unes même, avant la délivrance du jugement d'adjudication qui permettra à l'adjudicataire de se mettre en possession de l'immeuble acquis. L'inexécution de toutes ces obligations est sanctionnée par la folle enchère, ainsi que l'indique l'art. 733 P. C. qui décide, en termes généraux, que « faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, l'immeuble sera revendu à sa folle enchère. »

Le texte que nous venons de citer, et qui a été édicté par la loi du 2 juin 1841, a la plus large portée ; il est la reproduction *in terminis* de l'article 737 du code de pro-

cédure de 1806. Toutefois, sous l'empire de ce code, une discussion s'était élevée sur l'interprétation de cet article ; certains auteurs prétendaient que la folle enchère ne pouvait être poursuivie contre l'adjudicataire que pour inexécution des conditions qui doivent être remplies avant la délivrance du jugement d'adjudication. En effet, disait-on, l'article 738, qui règle la procédure de folle enchère, et met en œuvre le principe qui vient d'être établi par l'article précédent, indique que le poursuivant doit se faire délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'exécution des conditions de l'adjudication ; or, le greffier ne peut délivrer ce certificat qu'autant qu'il s'agit de conditions qui doivent être remplies avant la délivrance du jugement d'adjudication, c'est donc que l'article 738 restreint la portée de l'article 737. Cette opinion, qui était combattue par la majorité des auteurs, était rejetée par la jurisprudence ; il était impossible d'admettre que la procédure rigoureuse de la folle enchère eût sanctionné l'inexécution d'obligations accessoires et n'eût pas sanctionné l'inexécution de l'obligation principale qui est le paiement du prix. Elle était, en outre, contraire à la doctrine de l'ancien droit, qui n'admettait la folle enchère que pour non consignation, c'est-à-dire non paiement du prix ; et rien n'indiquait que le code de procédure ait voulu apporter à cette ancienne règle une modification aussi importante. Quoiqu'il en soit cette discussion a perdu tout intérêt,

car lors de la réforme de 1844, il a été expressément déclaré que la folle enchère sanctionnait l'inexécution de toutes les obligations de l'adjudicataire, qu'elles soient exigibles avant ou après la délivrance du jugement d'adjudication (nouvel article 735 P. C. Orléans, 13 mai 1854, D. 52, 2, 176.)

Les conditions auxquelles doit satisfaire l'adjudicataire sont déterminées par le cahier des charges. Dans les ventes amiables, qui se font de gré à gré, les parties conviennent contradictoirement entre elles, avant de passer acte, des conditions de la vente, c'est-à-dire des obligations que doit remplir l'acquéreur en échange de la propriété qui lui sera transmise. Il n'en est plus de même dans les ventes aux enchères où ces conditions doivent être établies avant la mise aux enchères, et portées à la connaissance de tous les intéressés. C'est le vendeur qui, dans ces ventes, fixe seul les conditions de l'adjudication, et il les réunit dans un acte qu'on appelle le cahier des charges. Dans les ventes judiciaires, cet acte est établi à la requête soit de celui qui poursuit la saisie, car à ce point de vue le poursuivant joue le rôle de vendeur, soit de celui qui a pris l'initiative de la poursuite de la vente. Il est rédigé tantôt par l'avoué du poursuivant, tantôt par le notaire que le tribunal a commis pour procéder à l'adjudication, et, selon que la vente a lieu à l'audience des criées ou devant un notaire, il est déposé au greffe du tribunal ou en l'étude du notaire, et doit être communiqué à toutes personnes. Il n'y a qu'un cas où le cahier

des charges peut être l'œuvre des parties elles-mêmes : c'est lors de la vente sur surenchère du dixième ; le cahier des charges servant dans ce cas à l'adjudication n'est autre que l'acte d'aliénation, qui a pu être rédigé sans l'intervention d'un officier ministériel.

Les conditions qu'il contient sont contrôlées par le tribunal qui connaît de la vente, et chaque partie intéressée a le droit d'en appeler à lui, si elle juge que certaines clauses établies par le poursuivant sont de nature à nuire aux enchères ; mais, à défaut de contradiction, elles deviennent opposables à toutes les parties qui figurent dans la vente, car le poursuivant, en faisant rédiger l'acte qui les contient, a stipulé tant pour lui que pour elles. (Arg. art. 1121 C. C.)

C'est cet acte qui fait la loi de l'adjudication ; l'enchérisseur, au profit duquel elle a été prononcée, y adhère par le fait de son enchère ; il ne devient propriétaire incommutable de l'immeuble vendu qu'à la condition d'exécuter les obligations qu'il impose ; mais nous n'avons ici en vue que celles que l'adjudicataire contracte en échange de la propriété qu'il acquiert. S'il n'y satisfait pas, il est passible de folle enchère. A côté de celles-là, il en contracte souvent d'autres, qui ne se réfèrent pas aux charges de la vente, mais à la condition de l'immeuble vendu ; celui-ci peut-être grevé de droits que l'adjudicataire devra respecter ; il s'engagera à ne pas entraver l'exercice d'un droit de passage, à ne pas bâtir sur ce fonds au-delà d'une hauteur déterminée. Ces obligations

résultent de ce que la propriété vendue se trouve démembrée, et de ce qu'elle n'est transmise que sous la réserve de droits pouvant appartenir à des tiers. Elles ne sont pas sanctionnées par la folle enchère, et si l'adjudicataire violait une des conditions dont s'agit, par exemple, entravait l'exercice d'un droit de passage, la folle enchère ne pourrait être poursuivie contre lui. Cette procédure n'a été établie que pour assurer le paiement du prix et des conditions du cahier des charges qui s'y rattachent ; la tradition historique est en ce sens, et il n'y a pas été dérogé.

Dans ce dernier ordre d'idées, nous ne pouvons donner une énumération complète des conditions qui peuvent être imposées à l'adjudicataire ; elles peuvent varier à l'infini, suivant la diversité des cas et le but poursuivi. Les parties intéressées sont, sous le contrôle de la justice, maîtresses d'établir les conditions qu'il leur plaît et qui forment la loi de l'adjudication, sauf toutefois qu'elles ne soient contraires ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs. Nous ne pouvons indiquer que les plus usuelles.

La première et la principale obligation de l'adjudicataire est de payer son prix à l'époque et d'après le mode fixés par le cahier des charges. Faute par lui d'exécuter cette condition, il est passible de folle enchère, car c'est précisément pour assurer l'exécution de cette obligation que cette procédure a été imaginée. Il aurait cependant le droit de suspendre son paiement, sans s'exposer à la folle enchère, s'il avait un juste sujet de craindre une

éviction. L'adjudication faite en justice ne transporte, en effet, à l'adjudicataire que les droits à la propriété qu'avait le saisi ou le vendeur, et il est naturel qu'il retienne son prix lorsqu'il peut avoir crainte sérieuse d'être évincé (arg. art. 1653, C. C.). Le même droit lui appartiendrait-il, si, par suite d'une nullité commise dans la procédure, il avait crainte de voir l'adjudication annulée; nous le croyons; mais la question est controversée. On dit dans l'opinion contraire que la nullité n'étant que relative, ne peut être invoquée que par celui en faveur de qui elle a été établie, et que par suite l'adjudicataire n'a pas le droit de s'en prévaloir. Il y a là une confusion; se prémunir contre les conséquences de l'exercice d'une action en nullité n'est pas exercer cette action. L'article 1653 autorise l'acquéreur à suspendre le paiement de son prix, toutes les fois qu'il a juste sujet de craindre une éviction; pourquoi établir une distinction? On ne saurait sérieusement dire que l'adjudicataire aurait dû surveiller lui-même la procédure, vérifier si toutes les formalités substantielles ont été remplies, et que, ne l'ayant pas fait, il a acquis à ses risques et périls. L'adjudicataire n'a aucune surveillance à exercer sur la procédure qu'il doit supposer régulière; il n'a même pas la possibilité de le faire, car les actes de cette procédure ne sont pas à sa disposition; il ne connaît que le cahier des charges. (Agen, 40 janvier 1840, Dalloz, Rép. V^o Vente publique d'immeubles, n^o 1770; Cassation, 5 février 1840, D. loc. cit., n^o 2130.) Nous réservons, est-il besoin de le

dire, le cas où une clause du cahier des charges aurait imposé le paiement malgré une cause d'éviction prévue.

Le plus souvent le prix de l'adjudication est productif d'intérêts, qui doivent être payés en même temps que lui. Toutefois on rencontre certaines clauses qui obligent l'adjudicataire à payer les intérêts à certaines époques, même avant l'échéance du prix principal, ou à les consigner à des dates fixées. L'inobservation de cette condition serait une cause de folle enchère. (Comp. Cass., 21 janvier 1867, D. 67, 1, 209.)

Outre le prix, l'adjudicataire doit encore fournir d'autres prestations, qui sont exigibles même avant son paiement. Nous voulons parler des frais faits pour parvenir à l'adjudication. Dans les diverses procédures de ventes judiciaires, la loi a imposé l'accomplissement de certaines formalités devant précéder l'adjudication ; elles se rattachent ainsi très étroitement à celle-ci, qui ne pourrait avoir lieu régulièrement en leur absence ; elles en constituent évidemment l'accessoire, et les frais qu'elles occasionnent, à moins de convention contraire, sont à la charge de l'adjudicataire en vertu du principe de droit commun qui met à la charge de l'acheteur les frais d'acte et autres accessoires de la vente (art. 1593 C. C.). L'article 713 du Code de procédure qui rappelle cette obligation et attache à son inexécution une sanction spéciale, décide que le paiement doit avoir lieu dans les vingt jours de l'adjudication ; en pratique ce délai est réduit à huit jours par une clause de style insérée dans

les cahiers des charges. L'obligation imposée par cet article a ensuite été étendue par d'autres textes à toutes les ventes judiciaires.

Ces frais sont compris sous le nom de frais ordinaires de poursuite ; ce qui veut dire que ce sont ceux qui correspondent aux formalités dont la loi exige l'accomplissement dans la procédure normale d'une vente judiciaire : procès-verbal de saisie, sommation aux créanciers, jugement ordonnant la vente, affiches et insertions, enregistrement et coût du jugement ou du procès-verbal d'adjudication, transcription. En principe, les textes qui régissent la publicité à donner aux adjudications ne prescrivent qu'une seule insertion dans un journal, mais lorsque l'importance de la vente et les circonstances l'exigent, le poursuivant peut faire des insertions supplémentaires, sous le contrôle et avec l'autorisation du président du tribunal : ce sont des insertions extraordinaires, mais elles rentrent néanmoins dans la classe des frais ordinaires de poursuite ; c'est un acte qui peut se produire dans toute procédure régulière, mais qui n'est que facultatif, subordonné à l'appréciation du poursuivant, sous le contrôle du président du tribunal qui connaît de la vente.

A côté de ces frais dont nous venons de parler, l'article 714 P. C. indique qu'il peut y en avoir d'autres qu'il appelle extraordinaires ; ce sont ceux occasionnés par les incidents qui se sont greffés sur la procédure en cours, comme une demande en distraction dans une

poursuite de saisie, une contestation sur la fixation des clauses du cahier des charges dans toute autre vente. Ils ne sont pas la conséquence directe de la procédure de vente, ils n'en sont pas l'accessoire, bien qu'ils aient été faits à son occasion ; ils ne sont donc pas de plein droit à la charge de l'adjudicataire ; mais le cahier des charges peut cependant lui imposer l'obligation de les payer en sus de son prix. Sans doute une telle clause, tant à cause de l'importance de la somme que l'adjudicataire aura à déboursier dans un bref délai en sus du montant de son enchère, qu'à cause de l'indétermination de ces frais, dont le montant ne sera connu qu'au moment même de l'adjudication, est de nature à nuire beaucoup à la vente ; elle est cependant parfaitement licite. La loi n'a prévu nulle part les conditions des ventes judiciaires, et nous ne devons, en conséquence, écarter que celles qui sont contraires aux lois, à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

C'est ainsi qu'il faudrait considérer comme non avenue la clause du cahier des charges qui fixerait à une somme déterminée, et, par une sorte de forfait, le montant des frais à payer par l'adjudicataire. Cette clause était, paraît-il, assez usuelle avant la loi de 1841, et le résultat était, en général, de faire payer aux acquéreurs une somme supérieure à ce qui était dû aux officiers ministériels qui avaient occupé dans la poursuite. (Pascalis, premier rapport à la chambre des pairs. D. Repert. v^o vente publ. d'imm. p. 567 n^o 31). La loi a coupé court à cet abus en

déclarant illicite une clause de cette nature, et l'adjudicataire a toujours le droit d'exiger la taxe des frais. (Ordonnance du 10 octobre 1844, art. 18). Le tribunal ou le notaire qui procède à la vente, sont d'ailleurs chargés d'assurer l'exécution de cette prescription, car le montant de la taxe doit être annoncé avant les enchères ; cela permet au surplus aux amateurs de faire leurs offres, en connaissant d'une manière précise l'étendue de leurs engagements.

A côté des clauses qui ont pour but de régler le paiement du prix et de ses accessoires, tout cahier des charges en renferme d'autres destinées à garantir ce paiement ; elles ont pour but d'imposer à l'adjudicataire certaines obligations dont le résultat sera soit d'empêcher la dépréciation ou la détérioration de l'immeuble vendu, soit de prévenir les effets de son insolvabilité future. Nous allons examiner si l'inobservation de ces clauses peut donner lieu à poursuite de folle enchère ; il est impossible sans doute d'énumérer toutes celles que la pratique peut imaginer, nous n'indiquerons que celles qu'on rencontre le plus fréquemment.

Parmi celles qui ont pour but la conservation du gage, nous trouvons la prohibition de détériorer l'immeuble vendu et l'obligation de l'assurer contre l'incendie.

La prohibition de détériorer s'explique tout naturellement ; tant que le prix n'est pas payé, l'immeuble reste le gage privilégié du vendeur et de ses créanciers, ils ont intérêt à empêcher qu'il ne diminue de valeur. Le

droit de disposition de l'adjudicataire, qui n'a pas payé son prix, se trouve donc soumis à certaines réserves ; bien que propriétaire, il ne peut faire à son immeuble toutes les transformations qu'il désire, en modifier la disposition ou l'aménagement, en changer le mode de culture ; tout au moins, il s'expose à voir une poursuite de folle enchère dirigée contre lui, si un créancier estime que ces modifications sont plus nuisibles qu'utiles. Le seul droit qui lui appartienne, est un droit d'administration ; il peut faire les réparations et les modifications qui sont devenues nécessaires et imposées par la force des choses. Mais s'il s'abstient de faire ces réparations, s'il laisse l'immeuble se détériorer par défaut d'entretien, la poursuite de folle enchère pourra-t-elle être dirigée contre lui ? Nous ne le pensons pas. La folle enchère est une procédure spéciale, qui ne peut être employée contre un adjudicataire, que dans les cas prévus par la loi, c'est-à-dire pour violation d'une condition imposée par le cahier des charges, qui ne prévoit que l'obligation de ne pas détériorer. Cependant, les vendeurs ne seront pas dépourvus de toute action contre l'acquéreur, car si le prix est exigible, ils pourront le forcer à payer ou à consigner, dans les cas où ils peuvent imposer la consignation, et, si le prix n'est pas exigible, provoquer la déchéance du terme. Toutefois le cahier des charges pourrait lui imposer l'obligation d'accomplir certains travaux dans un délai déterminé, de faire telles réparations qui seraient précisées, l'inexécution entraînerait

certainement possibilité de folle enchère, car l'insertion d'une telle clause dans le cahier des charges se rattache étroitement à la garantie du paiement du prix, et ne peut que profiter à tous les intéressés. Il est à peine besoin de dire que l'acquéreur pourrait faire des modifications même importantes à l'immeuble acquis, s'il apparaissait, d'une manière certaine, qu'elles ne peuvent que lui donner une plus-value ; personne ne subissant de préjudice, n'aurait droit de se plaindre. Dans tous les cas où il peut y avoir conflit entre les intéressés, des appréciations délicates à faire, les tribunaux auront mission de décider.

Aux termes de l'article 2 de la loi du 19 février 1889 « les indemnités dûes par suite d'assurances contre l'incendie... sont attribuées, sans qu'il soit besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés et hypothécaires suivant leur rang ». Il en résulte que la créance de l'indemnité se trouve assimilée à la créance résultant de la réalisation de l'immeuble ; on comprend quel intérêt le vendeur ou ses créanciers ont à savoir assuré le bâtiment sur lequel porte leur privilège ou leurs hypothèques. Aussi bien est-il de style dans les cahiers des charges dressés pour parvenir à une adjudication judiciaire, d'imposer à l'adjudicataire l'obligation d'assurer les immeubles vendus, lorsqu'ils consistent en des bâtiments, aussi longtemps du moins qu'il n'aura pas payé son prix. Il est pour nous hors de doute que l'inexécution de cette obligation entraînerait la possibilité d'une pour-

suite de folle enchère contre l'adjudicataire. M. Dalloz a combattu cette opinion, (Repert. v^o. Vente publique d'immeubles, n^o 1832), en disant que c'était exagérer la portée du principe posé par l'article 733; P. C., qu'on ne devait pas pousser son application à l'extrême; il ajoute que rien n'est plus facile au vendeur et à ses créanciers de faire assurer les bâtiments, et de conjurer ainsi le péril que leur fait courir la négligence de l'adjudicataire. Nous ne saurions nous ranger à cet avis; l'article 733 est général, il n'établit aucune distinction entre les diverses obligations qui sont imposées à l'adjudicataire, celui-ci doit les observer toutes sous peine de folle enchère. Nous dirons seulement, que l'intérêt étant la mesure des actions, le vendeur ou ses créanciers ne pourraient agir qu'autant que la contravention aux obligations du cahier des charges lèserait leur intérêt; c'est seulement sous cette réserve que nous admettrions que le principe général de l'article 733 ne pourrait être poussé à ses dernières limites sans injustice. Mais on ne peut obliger le vendeur, ou une autre personne intéressée, à exécuter une des clauses de l'adjudication; on ne peut surtout lui imposer des avances, qui peuvent être sérieuses, et qui augmenteraient sa créance, dont déjà, peut-être, le recouvrement est incertain. Cette opinion est d'ailleurs contraire à l'esprit de la loi. Nous verrons tout à l'heure que la folle enchère peut être poursuivie contre l'adjudicataire s'il n'a pas fait transcrire l'expédition du jugement ou du procès-verbal d'adjudi-

cation à la conservation des hypothèques de la situation des immeubles dans les quarante-cinq jours de sa date, c'est l'indication certaine qu'elle peut être poursuivie contre lui-même lorsqu'il contrevient à une des obligations qui aurait pu cependant être accomplie par le créancier. Ajoutons toutefois que la partie intéressée pourrait renoncer à son droit de poursuite, et faire assurer elle-même les bâtiments ; la folle enchère a été établie pour lui permettre de sauvegarder ses intérêts, mais elle peut prendre, dans ce but, telle autre mesure qui peut lui paraître plus utile ou plus avantageuse.

Parmi les clauses qui ont pour objet de prémunir les parties intéressées contre l'insolvabilité possible de l'adjudicataire, nous trouvons celles qui règlent les obligations de fournir caution et de consigner le prix.

Peut-il être inséré dans le cahier des charges une clause, en vertu de laquelle l'adjudicataire sera tenu de fournir caution postérieurement à l'adjudication dans un délai déterminé. En présence d'une telle clause, et s'il n'y est pas satisfait, la folle enchère peut-elle être poursuivie contre l'adjudicataire ? On a résolu ces questions par la négative (Colmar, 15 février 1834. D. 50. 5. 415), en déclarant que cette clause avait pour résultat de porter atteinte à la liberté des enchères, contrairement aux dispositions des articles 710 et 711 du Code de procédure, qui disent formellement, que toute personne pourra enchérir, à moins qu'elle ne soit notoirement insolvable. L'adjudicataire aurait donc le droit de demander l'annu-

lation de cette clause comme contraire à l'ordre public. Mais c'est pousser à l'extrême l'application d'un principe ; sans doute toute personne peut être admise à enchérir, mais ce ne peut être qu'à la condition de satisfaire aux clauses du cahier des charges. Ce qu'il faudrait donc démontrer, c'est qu'une telle clause est contraire à l'ordre public, or il est évident qu'il n'en est rien ; l'intérêt du saisi, de ses créanciers et du vendeur en général, est de trouver un acquéreur solvable, et d'écarter des enchères les personnes d'une solvabilité douteuse ; si l'acquéreur a du crédit, il trouvera facilement une caution. Les parties restent ainsi maîtresses d'imposer cette condition au futur adjudicataire qui ne peut s'en plaindre ; si l'exécution de cette obligation est pour lui difficile, il devait s'abstenir d'enchérir ; mais l'ayant librement acceptée, il doit l'exécuter. Le législateur ne saurait la voir d'un œil défavorable, car son vœu est que l'adjudication fixe définitivement le prix, et que celui-ci soit distribué le plus rapidement possible aux ayants droits. Si toutefois un créancier, à raison de circonstances spéciales, estimait que l'insertion de cette condition dans le cahier des charges est susceptible de nuire à l'adjudication, il pourrait en demander la suppression, et le tribunal saisi de la difficulté apprécierait ; après l'adjudication l'acquéreur n'aurait pas le droit de critiquer la clause qu'il a acceptée.

La consignation du prix consiste dans le dépôt de celui-ci entre les mains du préposé à la Caisse des Dépôts

et Consignations. Le résultat obtenu est de mettre ceux qui ont des droits sur le prix, mais qui cependant ne sont pas encore en état de le recevoir, ces droits n'étant pas encore liquidés, à l'abri de l'insolvabilité possible de l'adjudicataire. A côté de cet avantage l'opération entraîne des inconvénients, parce que la caisse ne paie l'intérêt des sommes déposées qu'au taux de 2 0/0, et à partir du soixantième jour du dépôt. On comprend donc très bien que l'avantage des vendeurs soit tantôt d'imposer la consignation, tantôt de l'empêcher. Nous n'avons pas à nous occuper de ce dernier cas ; si l'adjudicataire consigne alors qu'il n'en a pas le droit, la consignation sera non avenue vis-à-vis des intéressés qui pourront exiger de lui le paiement intégral des intérêts tels qu'ils sont fixés par le cahier des charges. (Cass. 4 avril 1854, D. 54, I. 331).

Que la consignation dans un délai déterminé puisse être imposée à l'adjudicataire, cela nous paraît certain : une telle clause n'est pas contraire à l'ordre public, puisque la loi a réservé expressément cette faculté à l'adjudicataire sous des conditions déterminées. Il faut donc s'appuyer sur les principes du droit commun et déclarer licite une telle stipulation ; la folle enchère serait, par suite, possible contre l'adjudicataire qui ne consignerait pas. Certains adjudicataires ont cependant voulu soutenir qu'il ne suffisait pas que la consignation leur soit imposée par le cahier des charges, mais qu'il fallait encore qu'il intervint une décision du tribunal. La

raison se trouverait dans les textes qui régissent l'organisation de la Caisse des Dépôts et Consignations. L'article 2, § 10 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 est ainsi conçu : « Seront versés dans la Caisse des Dépôts et Consignations, le prix ou portion du prix d'une adjudication d'immeubles vendus sur saisie immobilière, bénéfice d'inventaire, cessions de biens, faillite, que le cahier des charges n'autoriserait pas l'acquéreur à conserver entre ses mains, si le tribunal ordonne cette consignation à la demande d'un ou plusieurs créanciers ». Or, dit-on, il faut, même dans les cas où la consignation est autorisée par le cahier des charges, une décision spéciale du tribunal, par suite, dans les cas autres que ceux indiqués, le préposé de la caisse ne pourrait pas recevoir la consignation, celle-ci ne pouvant être faite que dans ceux limitativement déterminés par l'ordonnance. L'argument qu'on tire du texte précité nous paraît dépasser sa portée, la loi n'a pas voulu, par cette seule disposition, régler toutes les hypothèses dans lesquelles la consignation d'un prix d'immeubles pourrait être effectuée, ni les conditions sous lesquelles elle pourrait être imposée ; il n'y a là que des exemples précisant les cas où la consignation étant le plus utile, pourrait être autorisée dans des conditions dont le tribunal est le seul juge. Il n'en résulte nullement qu'elle ne puisse être imposée à l'adjudicataire d'une manière absolue, car, à côté de ce texte trop restrictif, nous en trouvons un autre dont l'application est beaucoup plus générale. L'article 2 § 5

de la même ordonnance dit en effet : « Seront versées dans ladite caisse les sommes dont les cours ou tribunaux..., quand ce droit leur appartient, auraient ordonné la consignation, faute par les ayants droit de les recevoir ou réclamer, ou le séquestre en cas de prétentions opposées ». Cette disposition permet aux tribunaux d'ordonner la consignation d'un prix d'immeubles dans les ventes judiciaires, alors que, par suite de circonstances particulières, il ne peut être attribué immédiatement aux ayants droit. Pour les ventes qui se font à la barre, le jugement d'adjudication, sanctionnant les clauses du cahier des charges, ordonne la consignation et en règle les conditions ; et pour les ventes renvoyées devant notaire, l'ordre de consignation se trouve dans le jugement qui, ordonnant la vente, commit le notaire pour la rédaction du cahier des charges et ratifie d'avance les clauses qui y seront insérées par cet officier ministériel qui, dans ce cas, n'agit que comme délégué et représentant du tribunal.

Telles sont les clauses qu'on rencontre le plus souvent dans les cahiers des charges dressés pour parvenir à une adjudication judiciaire ; nous répétons que les parties sont maîtresses d'en inventer d'autres, dont l'observation s'imposera à l'adjudicataire, si elles ne sont pas contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Pourvu qu'elles soient écrites dans l'intérêt du vendeur ou de ses créanciers et que leur exécution présente pour eux une utilité réelle, ils pourront en pour-

suivre l'exécution par la folle enchère. Il suffit d'appliquer ici le principe de droit commun : l'intérêt est la mesure de l'action.

A côté des obligations imposées par le poursuivant à l'adjudicataire et dont nous avons indiqué les plus usuelles, il nous faut en mentionner une qui a été directement imposée par la loi à l'acquéreur d'un immeuble vendu sur expropriation forcée. Elle résulte de l'article 750 du code de procédure civile : l'adjudicataire est tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans les quarante-cinq jours de sa date et, en cas d'appel, dans les quarante-cinq jours de l'arrêt confirmatif, sous peine de folle enchère. Cette transcription a un double but : elle rend opposable aux tiers, c'est-à-dire aux personnes qui n'ont pas été parties à l'adjudication, la mutation de propriété qui s'est opérée au profit de l'adjudicataire ; et, en outre, elle enlève à ces mêmes tiers le droit de prendre inscription sur les immeubles vendus du chef du précédent propriétaire. Elle sert donc à déterminer les personnes qui ont un droit de préférence sur l'immeuble vendu, et elle devient ainsi le préliminaire obligé de l'ordre qui suit d'ordinaire les adjudications sur saisie immobilière, et dont le but est d'attribuer aux divers créanciers du saisi, suivant leurs droits respectifs, le prix produit par la vente. Retarder la transcription, c'est donc suspendre l'ouverture de l'ordre, et par suite la distribution du prix. Bien que l'inaccomplissement de cette formalité n'implique

pas, par elle-même, l'insolvabilité de l'adjudicataire, elle n'en révèle pas moins une négligence coupable qui nuit aux parties intéressées par le retard apporté au règlement d'une situation déjà fâcheuse.

Nous avons indiqué plus haut que la folle enchère n'est qu'un moyen subsidiaire, et que toute partie intéressée, à l'expiration du délai imparti par la loi à l'adjudicataire, pourrait elle-même faire procéder à la transcription.

La loi n'a prévu la folle enchère pour défaut de transcription de l'adjudication que pour l'expropriation forcée, mais l'accomplissement de cette formalité ayant dans toutes les adjudications un intérêt considérable, il est généralement stipulé, dans tous les cahiers des charges, que la transcription de l'adjudication devra être effectuée à peine de folle enchère dans un délai déterminé. Cette formalité, est, dans ce cas, le préliminaire obligé de la purge par laquelle l'acquéreur offre aux créanciers inscrits le montant de son prix, en les mettant en demeure, en cas de refus, de faire une surenchère du dixième dans les quarante jours de la notification. C'est seulement à partir de l'expiration de ce délai sans surenchère, que l'ordre peut être ouvert. Sans doute la purge n'est pas obligatoire pour l'adjudicataire, et, s'il n'y procède pas après une mise en demeure restée infructueuse, les créanciers peuvent poursuivre la revente par voie de saisie dirigée contre lui pour obtenir paiement du prix ; mais cette nouvelle procédure est lente, elle

entraîne des frais et les intéressés peuvent se contenter de la voir plus rapide et plus économique de la folle enchère dirigée contre l'acquéreur négligent.

CHAPITRE V

QUI PEUT POURSUIVRE LA FOLLE ENCHÈRE

La loi n'a pas déterminé d'une manière précise quelles personnes auraient le droit de poursuivre la folle enchère contre l'adjudicataire. L'article 734 qui règle cette question ne parlant que de « celui qui poursuivra » indique cependant que ce droit peut appartenir à plusieurs personnes. Ce dernier texte, promulgué en 1841, n'est guère que la reproduction de l'article 738 du code de procédure de 1806, qui n'était pas plus explicite. Aussi bien, dès la promulgation de ce code, des discussions s'élevaient à ce sujet et la jurisprudence semblait interpréter ce texte assez largement, et accorder le droit de poursuite à toute personne justifiant d'un intérêt sérieux.

Lors des travaux préparatoires qui précédèrent la loi de 1841, la commission instituée par le gouvernement s'était préoccupée de ce point particulier, et avait essayé d'établir un texte qui précisait la solution, mais, ensuite de la consultation des corps judiciaires, des divergences nombreuses s'étant produites, l'accord ne s'est point fait, et la nouvelle loi est restée muette. Ne faut-il pas en

conclure qu'on s'en est tenu à l'opinion de la jurisprudence, qui accordait le droit de poursuite à tout intéressé ? M. Pascalis, qui devint ensuite rapporteur de la nouvelle loi à la chambre des députés, professait cette opinion. En outre le maintien de l'ancien texte ou plutôt son remplacement par des expressions qui semblent encore plus compréhensives semble nous indiquer qu'on n'a pas voulu restreindre l'interprétation qui était alors généralement admise. Les délibérations dans les chambres ne donnent toutefois, à ce sujet, aucun renseignement, car le nouveau texte a été adopté sans discussion, et les rapports qui ont été présentés, tant à la chambre des pairs qu'à celle des députés, sont muets sur ce point.

La question reste donc entière et c'est aux tribunaux à la résoudre en appréciant la qualité du demandeur en folle enchère. Si l'on considère que cette procédure a pour but d'assurer au saisi ou au vendeur et à leurs créanciers le paiement du prix de vente, qu'elle n'est qu'un incident de la réalisation du gage commun et de la répartition du prix entre les ayants droit, nous dirons que celui-là peut poursuivre la folle enchère qui peut invoquer un droit sur le prix de l'immeuble vendu ; qui a intérêt sérieux et légitime à exercer la folle enchère, a qualité pour mettre en mouvement cette action. Ce n'est donc pas un privilège réservé à celui qui a poursuivi la saisie. Sans doute, dans toute procédure d'expropriation, jusqu'au règlement définitif de l'ordre, le

créancier poursuivant joue un rôle prépondérant, le seul rôle actif ; mais, cependant, il n'est pas maître absolu de la poursuite et les autres créanciers du saisi ont le droit d'intervenir pour faire réprimer sa négligence et déjouer toute fraude ou collusion possible. C'est ainsi, que s'il néglige de continuer la procédure et la laisse en suspens, un autre créancier peut s'y faire subroger ; qu'à défaut de requérir l'adjudication au jour convenu, de faire ouvrir l'ordre dans un délai fixé, un autre créancier peut intervenir et exercer ces droits. Il en est de même pour la poursuite de folle enchère.

Cette solution est d'autant plus nécessaire qu'il peut arriver que le poursuivant se désintéresse des suites de l'adjudication. S'il s'est résigné à prendre l'initiative de la réalisation des biens de son débiteur, c'est parce qu'il espérait que le prix en serait suffisant pour lui assurer le remboursement de tout ou partie au moins de sa créance ; le résultat de la vente peut lui démontrer dès maintenant qu'il n'en sera rien. Que lui importent dès lors les suites de l'adjudication ! Si l'adjudicataire prend soin de lui rembourser les frais de poursuite avancés, il n'aura rien à craindre. Nous avons vu que la lecture de l'article 734 confirme ces déductions, et on a fait remarquer avec raison la généralité des expressions employées par la loi qui ne réserve pas le droit de poursuite au poursuivant et le silence qui a été gardé en 1841 sur l'interprétation restrictive de l'ancien texte.

On a donné en ce sens un autre argument qui ne nous

semble pas avoir cette portée. On a dit : si le législateur avait entendu n'accorder qu'au poursuivant le droit de provoquer la folle enchère, il eut été fort inutile qu'il exigeât un certificat du greffier, car le poursuivant sait bien si l'adjudicataire a payé les frais, puisque c'est précisément entre ses mains ou celles de son avoué, sans l'intervention du greffier, que le montant doit en être versé. Cet argument ne conduirait-il pas à dire que celui qui a poursuivi la saisie pourrait poursuivre la folle enchère pour défaut de paiement des frais, sans exiger le certificat du greffier ? Or il n'en est rien : la délivrance du certificat n'est pas exigée pour faire connaître au poursuivant que l'adjudicataire n'a pas satisfait aux conditions exigibles de l'adjudication, mais pour faire constater d'une manière certaine, l'inexécution de ces conditions, et éviter de la part du fol enchérisseur toute contestation sur ce point. C'est pourquoi le poursuivant lui-même doit demander la délivrance du certificat du greffier.

A quel moment apparaîtra l'intérêt du poursuivant ? Il faut distinguer deux périodes, selon que la folle enchère est poursuivie contre l'adjudicataire avant ou après la clôture de la procédure d'ordre.

A. — *Avant la clôture de l'ordre.* — L'adjudication n'a fait que transformer en argent l'immeuble, gage des créanciers ; dans le patrimoine du saisi, la créance du prix remplace l'immeuble lui-même, et c'est sur celle-ci que s'exerceront désormais les droits des créanciers. C'est pour arriver à la fixation de leurs droits respectifs

qu'intervient la procédure d'ordre. Tous les créanciers sont convoqués devant un juge en présence duquel ils discutent et leur droit et leur rang ; s'ils s'entendent sur l'attribution de prix, le juge ne fait que constater leur accord ; si des dissidences se produisent, il dresse lui-même un état de répartition qui, après l'accomplissement de certaines formalités, acquiert la valeur d'un véritable jugement et s'impose à tous les créanciers. Ceux de ces derniers à qui une partie du prix se trouve attribuée et le saisi lui-même, dans le cas rare où tous les créanciers sont désintéressés, et qu'il reste un excédent, obtiennent du greffier un extrait du règlement soit amiable, soit judiciaire qui constate leur créance vis-à-vis de l'adjudicataire.

Mais les formalités de cette procédure exigent un certain temps, des incidents nombreux peuvent se produire qui en retardent le règlement définitif : il importe cependant que, pendant ce temps, une surveillance soit exercée contre l'adjudicataire et qu'on puisse exiger de lui l'accomplissement des conditions qu'il doit remplir avant le paiement du prix et qui sont, comme nous l'avons vu, destinées à le garantir et à l'assurer.

Ce droit appartiendra certainement au saisissant, car, en faisant procéder à l'adjudication pour obtenir le remboursement de sa créance, il n'a accompli qu'une partie de la tâche qu'il s'était imposée ; il faut, en outre, arriver au paiement du prix et, par suite, prendre toutes mesures utiles à cet effet, non seulement faire ouvrir l'ordre, mais

veiller à la conservation du gage et assurer l'exécution des obligations de l'adjudicataire. Il puise ce droit dans le jugement d'adjudication lui-même, qui forme un contrat entre lui et l'adjudicataire, et dont il peut exiger l'exécution des conditions ; il cessera cependant de l'exercer lorsqu'il sera démontré par un règlement définitif d'ordre qu'il n'a aucun droit sur le prix, car l'intérêt est la mesure des actions.

Il n'est pas le seul qui puisse agir. D'une manière générale tous les biens d'un débiteur forment le gage commun des créanciers, (art. 20. 2, C. C.), et lorsque l'un de ceux-ci prend l'initiative de leur réalisation, c'est-à-dire de leur transformation en argent, il ne fait qu'agir comme le mandataire légal ou le gérant des affaires des autres créanciers et du débiteur lui-même. Quand, après la saisie, il établit les conditions de l'adjudication, il stipule non seulement pour lui, mais pour le saisi et ses ayants cause, stipulation certainement valable puisqu'elle est la conséquence d'une stipulation faite pour lui.

Nous accorderons ainsi le droit de se prévaloir vis-à-vis de l'adjudicataire des clauses du cahier des charges :

1° *Aux créanciers inscrits.* — Dans le cas de vente sur saisie réelle, la loi s'est particulièrement préoccupée d'eux ; car, ayant obtenu du débiteur une garantie spéciale sur l'immeuble saisi, ils sont, plus que tous les autres créanciers, intéressés à en surveiller la réalisation

et l'attribution du prix. Par une sommation particulière, ils sont mis en demeure de contrôler les actes du poursuivant, et de vérifier si les conditions qu'il fixe à l'adjudication ne paraissent point défavorables à leurs intérêts. Si leur silence emporte acquiescement aux conditions insérées dans le cahier des charges, il emporte également pour eux le droit de s'en prévaloir vis-à-vis de l'adjudicataire toutes les fois qu'ils ont intérêt à leur exécution.

2° *Au saisi.* — Car il a un intérêt évident à surveiller la vente de ses biens, puisque le prix qui en proviendra pourra lui revenir en partie, ou servira tout au moins à payer ses créanciers, ce qui le libérera d'autant. C'est pourquoi le poursuivant doit aussi le mettre en demeure de prendre connaissance du cahier des charges, et il a le droit de veiller à l'exécution des conditions de l'adjudication et à la conservation de la valeur de l'immeuble vendu, puisque l'accomplissement des conditions imposées à l'adjudicataire lui permettra d'assurer le paiement de sa dette ou tout au moins de connaître exactement sa situation.

3° *Aux créanciers chirographaires.* — Ainsi que nous l'avons dit, le poursuivant la saisie n'est que le gérant d'affaires des autres créanciers, il n'a aucun droit de préférence, à raison de sa qualité de poursuivant, sur le prix des biens saisis, et la réalisation en a lieu dans

l'intérêt commun. Sans doute, l'immeuble forme la garantie particulière des créanciers inscrits, et leur donne le droit de s'en faire attribuer le prix par préférence à tous autres ; mais, jusqu'au moment où cette attribution est légalement faite, ce prix reste le gage commun, à la conservation duquel tous les créanciers peuvent veiller par les moyens que la loi met à leur disposition. Ils ont donc le droit de se prévaloir vis-à-vis de l'adjudicataire des conditions du cahier des charges, et de le contraindre à leur exécution par la folle enchère. Ce droit, au surplus, ils pourraient l'exercer au nom de leur débiteur, le saisi, à qui nous venons de le reconnaître (art. 1166, C. C.). Nous ne croyons pas qu'il soit nécessaire d'exiger qu'ils soient nantis d'un titre exécutoire, car il ne s'agit pas d'exproprier le débiteur qui a été dessaisi par l'adjudication ; il ne s'agit que d'exercer une action résolutoire contre l'acquéreur ; c'est une mesure conservatoire, et il n'est pas nécessaire d'être muni d'un titre exécutoire pour exercer une action de cette nature ; mais nous demanderons que leurs créances soient exigibles, car c'est seulement à cette condition qu'ils peuvent agir sur le patrimoine de leur débiteur.

4° *A l'avoué qui a avancé les frais de procédure.* — A condition toutefois qu'au nombre des charges imposées par le cahier des charges à l'adjudicataire, figure l'obligation de lui payer le montant de ses frais, soit en sus, soit en déduction du prix, car, en vertu de cette stipulation, il devient créancier de l'adjudicataire.

Lorsqu'il s'agit de ventes autres que celles sur expropriation forcée, le droit de poursuivre la folle enchère appartient incontestablement au vendeur, qui, jusqu'au paiement intégral du prix, peut exiger de l'adjudicataire l'exécution de ses obligations, puisqu'elles ont été contractées vis-à-vis de lui. Le même droit appartiendrait aussi à ses créanciers qui peuvent exercer les droits et actions de leur débiteur, et aussi au notaire et à l'avoué créancier des frais de poursuite et de vente, lorsque le cahier des charges stipule ce paiement à leur profit. (Cass. 19 juillet 1858. D. 59. I. 13. Bourges, 9 mars 1862. D. 63. 2. 20.)

B. — *Après la clôture de l'ordre.* — Ensuite de la vente faite à l'adjudicataire un ordre a été ouvert sur le prix, réglé définitivement et des bordereaux de collocation ont été délivrés sur l'acquéreur qui, jusque là, a satisfait aux conditions du cahier des charges. En cas de non paiement du prix, qui aura le droit de poursuivre la folle enchère ? Ce sont les seuls créanciers porteurs de bordereaux, auxquels, par conséquent, aura été attribué tout ou partie du prix de l'immeuble vendu. En déterminant tout à l'heure les personnes qui avaient qualité pour poursuivre la folle enchère, nous avons indiqué qu'elles pouvaient ce droit dans leur intérêt ; or, le règlement d'ordre intervenu a eu pour effet d'indiquer les personnes qui avaient droit au prix et d'écarter les prétentions des autres créanciers ; ceux-ci ne peuvent donc plus exercer la folle enchère contre l'adjudicataire

puisqu'ils n'y ont plus d'intérêt. Par suite de l'attribution résultant du règlement d'ordre, l'adjudicataire est devenu débiteur des seuls créanciers colloqués.

En résumé la poursuite de folle enchère est la sanction des obligations contractées par un adjudicataire dans une vente judiciaire ; le droit de l'exercer appartient à celui qui est reconnu créancier de ces obligations ; et, après le règlement de l'ordre, à celui qui a été colloqué et a obtenu délivrance à son profit d'un bordereau. Ce droit de poursuite devient alors l'accessoire de sa créance, il en constitue une sanction spéciale.

Voici les principales conséquences de cette idée. Aussi longtemps que le créancier porteur du bordereau ne sera pas payé, il aura le droit de poursuivre l'adjudicataire par voie de folle enchère. Ce droit étant, comme nous l'avons dit, attaché à la nature de la créance, subsistera autant qu'elle, c'est-à-dire pendant trente ans après la clôture de l'ordre. La prescription courrait à partir du jugement d'adjudication si aucun ordre n'avait été ouvert. A défaut de règle spéciale, on doit appliquer celle du droit commun. (art. 22² C. C.) Mais aussitôt la créance éteinte, le droit de poursuite disparaît ; c'est ainsi que le créancier payé pendant les poursuites, et qui néanmoins requiert l'adjudication à la folle enchère, commet une faute qui engage sa responsabilité. (Cass. 17 avril 1883. D. 84. I. 301.)

La novation de la dette de l'adjudicataire entraînerait aussi la perte du droit de poursuite, mais il importe qu'il

n'y ait pas de doute sur son existence, car l'intention de nover ne se présument pas, on doit considérer que le créancier n'a pas voulu renoncer aux garanties de sa créance. Il ne faut donc pas voir l'idée de novation dans les actes que peut faire le porteur de bordereau, mais qui ne concernent que les accessoires de sa créance, sans en changer l'objet essentiel ni la nature. Il ne renonce pas à la folle enchère en recevant de l'adjudicataire les intérêts de la somme due, ou même une partie du capital, en lui accordant des délais pour le paiement, ou en exerçant d'abord contre lui des poursuites autres que la folle enchère. On ne pourrait davantage lui opposer une fin de non recevoir, même s'il avait produit dans un ordre subséquent ouvert sur le prix d'une revente des mêmes immeubles par le fol enchérisseur. (Bourges, 12 janvier 1876. D. 76. 1. 26.)

Le droit de poursuivre la folle enchère appartient au créancier du saisi ou du vendeur même si, créancier hypothécaire, il a laissé périmer son inscription depuis l'adjudication. Son droit n'est pas la conséquence de son hypothèque, sa mise en œuvre ne constitue pas l'exercice d'un droit de suite contre l'adjudicataire, puisque nous l'avons reconnu même à un créancier chirographaire; or, le créancier, qui a laissé périmer son inscription, n'en conserve pas moins sa qualité de créancier. Le droit de poursuite est né à son profit de l'adjudication elle-même; il est la conséquence de l'obligation qu'a contractée l'acquéreur de satisfaire aux clauses du cahier

des charges, au profit de ceux qui y ont intérêt; il en constitue une sanction spéciale indépendante de l'action hypothécaire. Tant que l'ordre n'est pas réglé, et malgré la péremption de son inscription, le créancier du vendeur reste toujours créancier, au moins chirographaire, ce qui suffit pour justifier son droit, et, après le règlement de l'ordre, il reste attributaire du prix, puisque à ce moment les inscriptions ayant produit leur effet légal n'ont plus besoin d'être renouvelées. (Chambéry, 12 mai 1869. D. 69, 2, 164. Rennes, 11 janvier 1886. *Gazette du Palais*, 86, 1, 238.)

Le même droit appartient encore au cessionnaire du créancier; à moins de convention contraire, le cessionnaire d'une créance se trouve investi de tous les droits qui appartiennent au cédant; il a le droit d'exercer toutes les actions qui sont l'accessoire de la créance cédée. (art. 1692, C. C.)

Concours de plusieurs poursuivants. — On voit que plusieurs personnes peuvent avoir intérêt à poursuivre la folle enchère. Qu'arrivera-t-il dans le cas où plusieurs d'entre elles feront en même temps les diligences nécessaires pour arriver à la revente? Il peut en être ainsi soit avant soit après la délivrance des bordereaux; dans le premier cas, deux créanciers demandent un certificat au greffier ou mettent en demeure l'adjudicataire de satisfaire à telle condition de son enchère; et dans le second cas, ils lui signifient chacun leur bordereau de collocation. Comme il est impossible de laisser deux poursuites se

développer parallèlement, il faut trancher le conflit que la loi n'a pas prévu.

Il importe de préciser à quel moment il y aura véritablement deux poursuites ; le fait de demander la délivrance du certificat au greffier ou au notaire, ou de mettre en demeure l'adjudicataire, même la signification d'un commandement, nous paraissent insuffisants pour assurer le privilège de la poursuite au créancier qui, le premier, a fait ces diligences ; il ne suffit pas, pour paralyser le droit des autres créanciers, qu'il manifeste seulement l'intention de poursuivre la revente, il faut qu'il fasse un acte qui rende publique la mise à exécution de cette intention, qui, par sa publicité, atteigne en quelque sorte l'immeuble, et en indique la revente prochaine. C'est là l'esprit de la loi ; en cas de concours de saisissants, ce n'est pas la date des commandements ni même celle des procès-verbaux de saisie qui fixe la priorité de la poursuite, c'est la date du premier acte qui la manifeste publiquement, la date de la transcription. Dans notre hypothèse ce premier acte de poursuite, ce sera l'annonce de la revente dans un journal, ou l'apposition des placards qui contiennent la désignation de l'immeuble, l'indication du jour, lieu et heure de la vente. C'est à celui qui le premier aura fait apposer ces placards, ou fait publier l'insertion, qu'appartiendra la poursuite ; peu importe qu'il ne soit pas celui qui a poursuivi la saisie, peu importe son rang de collocation dans l'ordre et même la date de son commandement.

C'est donc lorsque les placards aïront été apposés le même jour, que deux insertions auront paru à la même date, que le conflit pourra se présenter. Comment se réglera-t-il ? Nous trouvons un cas analogue prévu par la loi dans l'article 719, P. C., il s'agit de deux poursuites de saisies pratiquées sur les mêmes immeubles à requête de deux créanciers différents et présentées en même temps à la transcription ; dans ce cas la poursuite appartiendra à l'avoné porteur du titre le plus ancien, et si les titres sont de même date, l'avoué le plus ancien. Dans le cas présent nous appliquerons ces principes par analogie.

Qui prononcera ? Nous trouvons encore dans la loi, et en notre matière, une indication. Il s'agit de l'incident né d'une opposition faite à la délivrance du certificat du greffier ou du notaire et dont nous aurons à nous occuper tout à l'heure. C'est le président du tribunal qui est appelé à statuer en état de référé. C'est qu'en effet la poursuite de folle enchère requiert célérité ; il importe d'écarter, par les moyens les plus prompts, tous incidents futiles qui peuvent naître, et l'emploi dans ce but, de la juridiction du juge des référés semble tout indiquée. Nous appliquerons la même solution ; nous croyons que l'intervention du président du tribunal suffit sans qu'il soit nécessaire de s'adresser au tribunal lui-même. L'ordonnance rendue par le président sera susceptible d'appel, c'est le droit commun. Pour introduire le référé la partie la plus diligente procédera par voie d'assignation ; un simple acte d'avoué à avoué ne suffirait pas, le

ministère des avoués ne s'impose pas dans la procédure de référé ; mais les parties intéressés, les avoués dans le cas présent, peuvent se rendre d'elles-mêmes devant le président sans assignation préalable.

CHAPITRE VI

CONTRE QUI LA FOLLE ENCHÈRE PEUT ÊTRE POURSUIVIE

Nous avons vu que le but de la folle enchère est d'enlever à l'adjudicataire qui n'a pas satisfait aux conditions de son adjudication, la propriété de l'immeuble qui lui avait été transmise, et que cette action, à ce point de vue, était l'application de la condition résolutoire tacite sous-entendue dans les contrats de vente. Elle pourra donc être poursuivie contre les mêmes personnes que l'action du vendeur non payé, c'est-à-dire contre l'adjudicataire qui n'a pas rempli les obligations de son contrat, et, après son décès, contre son héritier. (Art. 733 P. C. 1122 C. C.)

Il en sera ainsi, même si cet héritier est un mineur. Où serait la raison de douter ? le mineur héritier est mis au lieu et place de son auteur, et, sur les biens qui composent la succession, les actions du créancier peuvent s'exercer, comme si l'adjudicataire n'avait pas disparu. Il y a à noter seulement que l'héritier mineur n'étant tenu des dettes de la succession que jusqu'à concurrence de l'émolument qu'il a recueilli, il ne sera responsable que

dans cette mesure de la différence en moins pouvant exister entre les deux prix.

Si le mineur est lui-même adjudicataire, sera-t-il passible de folle enchère ? Un mineur peut être adjudicataire parce que son tuteur a pu, lors de l'adjudication, déclarer avoir enchéri au nom de son pupille, ou a passé command à son profit. En principe, nous ne croyons pas que le tuteur puisse acquérir un immeuble au nom de son pupille ; une telle acquisition engage peut-être dans une forte proportion les capitaux du pupille, c'est un acte de disposition déguisée. (Nancy, 9 Mai 1885. D. 86. 2. 134). Il doit en être autrement toutefois lorsque, au moment de l'acquisition, le pupille a des capitaux disponibles qui lui permettent de payer le prix sans compromettre son avenir, une telle acquisition peut constituer, dans ces conditions, un acte de sage administration. Mais quelque parti qu'on prenne sur cette question, si l'adjudication peut être arguée de nullité, ce ne pourra être que par le mineur lui-même arrivé à sa majorité, car lui seul peut se prévaloir des nullités commises par son tuteur intervenant dans les actes passés en son nom. Tant que la nullité n'est pas prononcée, il est réputé adjudicataire et la folle enchère peut être poursuivie contre son tuteur, ou contre lui, s'il est parvenu à sa majorité.

Une difficulté particulière a été soulevée pour le cas où le mineur est devenu adjudicataire ensuite d'une déclaration de command faite à son profit par son tuteur, qui, en même temps, l'a acceptée en son nom. On a dit que le

tuteur ne pouvait faire un tel acte engageant son pupille, parce qu'il pourrait trouver là un moyen trop facile de se débarrasser d'une acquisition trop onéreuse ; pour que l'opération puisse être considérée comme régulière, à cause de l'opposition possible d'intérêts entre le tuteur et le mineur, il faudrait l'intervention du subrogé-tuteur et son acceptation. Jusque-là, le mineur ne serait pas adjudicataire. Nous croyons cette objection mal fondée, parce que, en principe, le tuteur représente le mineur, sauf l'observation de formalités particulières dans des cas déterminés ; en leur absence, les actes irrégulièrement passés par le tuteur n'en existent par moins, seulement ils peuvent être annulés à la requête du mineur. La déclaration de command faite au profit de celui-ci, dans les conditions ci-dessus, l'a investi de la propriété ; elle pourra être annulée ; mais tant qu'il ne provoque pas cette nullité, il est adjudicataire et peut être poursuivi par folle enchère (Cassation, 16 Décembre 1874, D. 75. 4. 131.)

La nullité de la déclaration de command entraînerait la nullité de l'adjudication elle-même ; la loi considère en effet la déclaration de command comme l'exécution d'un mandat ; elle met le command au lieu et place du commandé qui s'efface complètement ; or lorsque le mandant est incapable, les actes faits pour son compte par le mandataire sont nuls. (Comp. Dalloz, Répert. V°. Vente publique d'immeubles, nos 1701 et 1702.)

La folle enchère peut elle être poursuivie contre l'ad-

judicataire qui est un colicitant? Nous avons vu plus haut que l'adjudicataire sur licitation était passible de folle enchère, comme tout autre adjudicataire, mais nous avons indiqué également que la folle enchère n'est, avec des effets particuliers, que la mise en œuvre d'une action résolutoire, or cette dernière idée ne doit-elle pas avoir pour effet d'empêcher la poursuite de folle enchère contre l'adjudicataire colicitant? On connaît la règle établie par l'article 883 du Code civil qui établit l'effet déclaratif du partage. En vertu de cet article, et par la fiction de la loi, le copartageant adjudicataire est censé avoir acquis directement et sans intermédiaire, de l'auteur commun, la propriété de l'immeuble licité, sans que celle-ci ait reposé sur la tête de ses cohéritiers. Ceux-ci sont donc réputés n'avoir jamais eu qu'un droit de créance contre l'adjudicataire. Pour en garantir le paiement, la loi leur a donné un privilège spécial sur l'immeuble licité, mais aucun texte n'établit en leur faveur une action résolutoire, et elle doit leur être refusée parce que, pour exercer cette action, il faut avoir eu à un moment donné un droit de propriété, qu'on veut recouvrer, sur l'immeuble vendu, ce qui ne se produit pas dans le cas présent à cause de la fiction de l'effet déclaratif. (Nancy, 13 Décembre 1859. D. 60. 2. 168.)

Ces principes doivent s'appliquer à la licitation, même quand elle a eu lieu entre cohéritiers bénéficiaires; car le partage et la licitation entre cohéritiers bénéficiaires sont soumis à l'effet déclaratif. Le colicitant adjudicataire ne peut

donc être poursuivi par voie de folle enchère même s'il a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.

Mais cela n'est vrai qu'autant qu'il s'agit d'un partage pur et simple, qui est définitif, car s'il vient à disparaître par une cause quelconque, l'effet déclaratif disparaîtra avec lui et l'indivision renaitra. Il peut en être ainsi, lorsque d'après la volonté des parties, il est soumis à une condition résolutoire, parce que rien n'empêche que cet acte soit fait sous une modalité. Les parties peuvent donc convenir que le partage pourra être résolu en cas d'inexécution par l'une d'elles des conditions imposées, et la même convention peut être insérée dans une vente sur licitation. (Cassation, 2 Janvier 1884, D. 84. 1. 315) Toutefois, comme il s'agit là d'une convention spéciale, qui déroge aux principes du droit commun en matière de partage, il faut qu'elle soit expresse et qu'aucun doute ne puisse s'élever sur son existence; en présence de l'ambiguïté des termes employés, on ne doit pas présumer que les parties aient voulu apporter une dérogation aux principes généraux. C'est ainsi qu'il a été jugé que l'insertion dans le cahier des charges de la clause de style qui autorise la folle enchère contre l'adjudicataire en général, est insuffisante pour permettre l'exercice de cette action contre le colicitant, rien n'indiquant que les parties contractantes aient eu en vue spécialement le cas où l'adjudication serait tranchée au profit de l'une d'elles; il est à présumer qu'elles n'ont voulu que reproduire la disposition de l'article 733 P. C. sans lui donner plus de

portée. (Bordeaux, 10 Janvier 1890. D. 91. 2. 21.) En cas de doute sur leur intention, les juges du fait apprécieront souverainement. (Cass., 13 avril 1891, D. 92. 1. 204. — Cass., 21 Juin 1899, D. 1900, 1. 61.)

Une pareille clause peut être insérée dans une licitation qui intéresse même un mineur et elle peut être opposée à celui-ci devenu adjudicataire. Pour contester cette opinion, on a dit que l'insertion d'une telle clause dans le cahier des charges équivaut à la renonciation au bénéfice de l'article 883, et que cette renonciation ne peut avoir lieu qu'avec les formalités que la loi impose pour l'aliénation des droits du mineur. Il y a là une fausse interprétation de la clause dont il s'agit ; en insérant une réserve de folle enchère dans le cahier des charges, les cohéritiers ne font que soumettre le partage à une condition qui affecte l'aliénation. Ils ne renoncent pas à un droit acquis. Ce n'est donc là qu'un acte d'administration opposable au pupille dont le tuteur a accepté expressément ou tacitement le cahier des charges. (Cass., 3 août 1848. D. 48, 1, 213. Montpellier, 4 août 1900. *Journal des Avoués*, 1901, art. 8709.)

Dans le système que nous venons d'exposer, on admet que le partage et la licitation ne sont pas soumis de plein droit à l'action résolutoire, mais que les parties restent maîtresses d'y insérer une telle condition. Ce principe a été vivement combattu par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl qui décident que la condition résolutoire doit être sous-entendue dans les actes de partage comme dans tous

les contrats à titre onéreux (Baudry-Lacantinerie et Wahl. *Traité théor. et prat. de Droit civil. Des successions*, 2^{me} édition, n° 3352). L'opinion générale prétend que le partage est une convention spéciale qui, par sa nature, échappe aux règles ordinaires des contrats à titre onéreux, que la condition résolutoire ne doit pas y être sous entendue de plein droit d'après l'intention même des parties, mais c'est ce qu'il faudrait démontrer. La loi a voulu, au contraire, que le partage soit strictement exécuté par chaque partie, pourquoi restreindre les garanties qui peuvent assurer cette exécution ? Pourquoi l'acte de partage serait-il soumis, en l'absence de tout texte dérogatoire exprès, à une règle autre que celle de tous les contrats à titre onéreux qui contiennent la condition résolutoire tacite ? Si les parties par une convention expresse peuvent stipuler la garantie de droit commun, stipulation qui n'est pas incompatible avec la nature du partage, pourquoi présumer qu'elles y ont renoncé ? Dans ce système nous déciderions donc qu'en l'absence de toute clause spéciale, la folle enchère pourrait être poursuivie contre l'adjudicataire colicitant qui n'exécute pas les conditions du cahier des charges, comme elle pourrait l'être contre un adjudicataire étranger. Nous pouvons ajouter, en faveur de cette opinion, que les textes relatifs à la licitation ne distinguent pas selon que l'adjudicataire est ou non un colicitant, et qu'il semble résulter de ce silence que la folle enchère peut être poursuivie contre tout adjudicataire ; que les mêmes raisons pratiques im-

posent la même solution ; qu'enfin la folle enchère qui a beaucoup d'analogie avec l'action résolutoire en diffère cependant par son but et ses effets, que son exercice présente moins d'inconvénients, car elle ne rétablit pas l'indivision entre les co-propriétaires, puisque par la nouvelle adjudication l'immeuble se trouve transmis à un nouvel acquéreur qui est censé l'avoir acquis du jour de la première vente, et qu'ainsi elle ne peut faire naître les actions récursoires que l'article 883 a voulu écarter.

La folle enchère étant une action résolutoire, a pour effet de dépouiller rétroactivement le fol enchérisseur de la propriété de l'immeuble vendu et de le faire considérer comme n'en ayant jamais été investi ; cette conséquence rejaillit nécessairement contre ceux qui ont acquis de son chef, des droits sur cet immeuble, et notamment contre les sous-acquéreurs. Ceux-ci après l'adjudication sur folle enchère perdent leurs droits de propriété et ils peuvent être contraints à délaisser au nouvel adjudicataire l'immeuble qui leur avait été transmis. Le fol enchérisseur n'ayant qu'un droit soumis à résolution n'a pu leur transmettre qu'un droit de même nature, or *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. (Toulouse, 4 mars 1864, D. 64. 2. 72 ; Chambéry, 12 mai 1869, D. 69. 2. 164. Comp., Cass., 18 Juin 1888, D. 90. 1. 83.)

L'éviction que subit le sous-acquéreur est la conséquence de la résolution du droit de propriété du fol enchérisseur, cette résolution ne peut produire d'effet contre lui qu'autant qu'elle résulte d'une décision de jus-

tice qui lui est opposable. Le moyen le plus simple de procéder sera de mettre en cause dans la procédure de folle enchère, l'adjudicataire fol enchérisseur et le sous-acquéreur ; celui-ci sera ainsi appelé à répondre, s'il y a lieu, à la demande, et le jugement d'adjudication qui ordonnera le délaissement au profit du nouvel adjudicataire pourra être exécuté contre lui. Si le poursuivant avait omis cette mise en cause, ce jugement serait inexistant pour le sous-acquéreur, qui pourrait y faire tierce opposition, et, pour obtenir son déguerpissement, l'adjudicataire sur folle enchère serait contraint d'exercer contre lui une action en revendication. Le poursuivant ne pourrait agir directement contre le sous-acquéreur sans mettre en cause le fol enchérisseur, car la résolution de l'adjudication ne peut être prononcée que dans une instance entre le poursuivant et l'adjudicataire. Il s'agit, en effet, de faire résoudre un contrat de vente pour inexécution des conditions ; l'action ne peut être intentée contre un tiers étranger à ce contrat. Celui-ci ne pourrait d'ailleurs y défendre ; comment pourrait-il savoir si l'adjudicataire a manqué à ses engagements, ou y a régulièrement satisfait ? Il doit être présumé ignorer les relations ayant pu exister entre le poursuivant et l'adjudicataire, et qui ont pu entraîner l'extinction du droit du premier.

Le sous-acquéreur peut tenir à conserver le bénéfice de son acquisition ; aussi a-t-il essayé d'opposer à la poursuite diverses exceptions. C'est ainsi qu'ayant acheté l'immeuble ensuite d'une saisie pratiquée sur l'adjudica-

taire, il a voulu écarter l'action en folle enchère dirigée contre lui par un créancier, en invoquant la règle de l'article 717 du Code de procédure civile. Voici la disposition de cet article : « L'adjudicataire sur saisie ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication la demande n'en ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente ». Nous avons dit que la folle enchère était une action résolutoire, fondée sur le défaut de paiement du prix de la première adjudication, elle ne peut donc être exercée à l'encontre d'un sous-acquéreur investi de la propriété ensuite d'un jugement d'adjudication sur saisie, non précédé d'une demande en résolution. Ce raisonnement n'est que spécieux. Sans doute la folle enchère est une action résolutoire, mais elle ne doit pas être assimilée complètement à l'action résolutoire du vendeur non payé, et on ne peut raisonner de l'une à l'autre. Ces deux actions diffèrent d'abord par leur but ; celui de l'action résolutoire du vendeur non payé est de faire rescinder le contrat de vente, de manière qu'il soit considéré comme n'ayant jamais existé ; et celui de la folle enchère est, au contraire, d'en assurer et d'en garantir l'exécution ; sans doute l'exercice de cette action entraîne la résolution de la propriété de l'acquéreur, mais non celle du contrat d'adjudication. Cette différence en engendre d'autres dans les effets ; par suite de l'action résolutoire, le vendeur non payé reprend la

propriété de son immeuble qu'il est censé n'avoir jamais perdue, tandis que par suite de la folle enchère, le saisi ou le vendeur ne recouvre pas la propriété dont il a été définitivement dépouillé ; celle-ci se trouve immédiatement transmise à une autre personne sans que lui-même en ait été réinvesti ; nous verrons plus tard que la nouvelle adjudication ne fait que substituer un nouvel acquéreur au premier, afin d'arriver à l'exécution des obligations que celui-ci avait contractées. C'est ce qui explique que tandis que l'action résolutoire n'appartient qu'au vendeur non payé, la folle enchère appartient à toute personne ayant intérêt à l'exécution des obligations de l'adjudicataire. Si ces deux actions sont différentes, on ne peut étendre ce qui est vrai de l'action résolutoire à la folle enchère. Il résulte d'une manière certaine des travaux préparatoires que le législateur en édictant la disposition de l'article 717 n'a eu en vue que l'action résolutoire du vendeur non payé ; il n'a jamais été question de la folle enchère. Ce droit subsiste donc même dans l'hypothèse qui nous occupe, puisque aucun texte ne l'écarte. On peut ajouter enfin que la loi n'a prévu aucune publicité pour le droit de folle enchère et qu'elle n'a organisé aucun moyen pour prévenir les ayants droit de la poursuite en expropriation dirigée contre l'adjudicataire et les mettre en demeure d'exercer la folle enchère. Il en est autrement pour l'action résolutoire du vendeur non payé, celui-ci doit être mis en demeure

d'intenter son action, et son silence entraîne sa déchéance.

C'est à l'aide des mêmes principes qu'on doit résoudre une question analogue. Le législateur, dans le but de favoriser les transactions immobilières, a entouré de garanties particulières la créance du vendeur. Celui-ci, sans parler du droit de rétention que lui accorde l'article 1612 du code civil, est investi, en cas de non paiement, d'un privilège sur le prix de la revente qui serait consentie par l'acheteur et qui lui assure, sur cette somme, le paiement de ce qui lui est dû par préférence à tous autres créanciers ; et, s'il le préfère, il peut demander et faire prononcer la résolution de la vente pour recouvrer la propriété qu'il a aliénée. Dans l'intérêt des tiers qui pouvaient traiter avec l'acquéreur, le code avait soumis la conservation du privilège du vendeur à une certaine publicité résultant de la transcription de la vente accompagnée d'une inscription prise d'office par le conservateur des hypothèques. Pour produire cet effet la transcription devait avoir lieu avant la revente ou tout au moins avant le moment où celle-ci devenait opposable aux tiers ; mais, afin que par une cession précipitée et frauduleusement concertée, les droits du vendeur ne fussent pas éteints, la loi du 23 mars 1855, article 6, avait décidé que le privilège serait néanmoins conservé, malgré la transcription d'un acte de revente, pourvu que l'inscription ait été prise au profit du vendeur dans les quarante-cinq jours de la date de l'acte par lequel il

s'était dessaisi de la propriété. Le sous-acquéreur, à défaut d'inscription révélant le privilège du précédent vendeur, pouvait payer régulièrement son prix ; néanmoins il se trouvait exposé aux conséquences de l'action résolutoire : la conservation de cette action n'étant subordonnée à aucune condition de publicité et subsistant tant que les conditions de la vente n'étaient pas exécutées. Un tel système n'allait pas sans inconvénients. Nous venons de voir plus haut que la loi du 2 juin 1844, en édictant le nouvel article 717 du code de procédure, avait corrigé cette lacune du code dans une hypothèse spéciale ; la loi du 23 mars 1855 compléta la réforme en solidarisant la conservation de l'action résolutoire avec celle du privilège, les soumettant à la même formalité de publicité.

L'article 7 est ainsi conçu : « L'action résolutoire établie par l'article 1654 du code Napoléon ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur au profit des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver ». Le sous-acquéreur, qui a fait transcrire son titre d'acquisition, et qui, dans les quarante-cinq jours suivants, ne trouve sur les registres du conservateur aucune inscription lui révélant l'existence d'un privilège au profit des précédents propriétaires, n'a plus à craindre de ceux-ci ni réclamation à raison du paiement de son prix fait à son propre vendeur, ni action résolutoire. Sera-t-il aussi à l'abri des consé-

quences de la folle enchère et de la résolution du droit de propriété qu'elle entraîne lorsqu'il aura acquis d'un adjudicataire soumis à cette action, si le privilège du précédent vendeur n'a pas été régulièrement conservé ? Nous répondrons non, il ne pourra écarter les conséquences de la folle enchère, parce que, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, autre chose est l'action résolutoire du vendeur non payé prévue par la loi de 1855, autre chose la folle enchère ; et il n'est pas permis de raisonner de l'une à l'autre par analogie. En réalité l'article 7 de la loi de 1855 établit une déchéance, cet article doit s'interpréter restrictivement et les travaux préparatoires de la loi, comme le texte lui-même, démontrent qu'il n'a eu en vue que l'action résolutoire établie par l'article 1654 du code civil. (Besançon, 16 décembre 1857, D. 59. 2. 148 ; Besançon, 30 juillet 1859, D. 60. 2. 29 ; Bordeaux, 2 août 1860, D. 61. 2. 66 ; Bourges, 12 janvier 1876, D. 76. 2. 26).

La folle enchère reste donc possible quelque soient les événements qui se sont produits postérieurement à l'adjudication ; elle est la conséquence de celle-ci ; elle a pour but d'en assurer l'exécution ; elle subsiste par suite au profit des intéressés aussi longtemps que cette exécution n'est pas complète.

Nous en déduirons cette conséquence qu'il n'est pas nécessaire que le créancier qui poursuit la folle enchère, ait conservé une inscription sur l'immeuble fol enchéri ; peu importe que depuis l'adjudication il ait laissé

périmer son inscription et ne l'ait pas renouvelée avant la transcription de la revente faite par l'adjudicataire, il n'en conserve pas moins la qualité de créancier de celui-ci, et il peut poursuivre la folle enchère qui entraîne l'éviction du sous-acquéreur par suite de la résolution du droit de son auteur. Celui-ci n'était propriétaire que sous la condition du paiement du prix aux intéressés, il n'a pu faire une cession que sous la même condition. Le droit de poursuivre la folle enchère n'est pas la conséquence du droit hypothécaire, la mise en œuvre du droit de suite, puisqu'il peut appartenir à un créancier chirographaire. Il ne s'exerce pas directement contre le sous-acquéreur ; c'est la mise en œuvre d'une action résolutoire qui appartient à celui qui est créancier du prix produit par une adjudication judiciaire, qui entraîne la résolution du droit de propriété de celui-ci, et rejaillit contre ses ayants cause. (Cass. 8 Août 1854. D. 54. 1. 270 ; Toulouse, 4 Mars 1874. D. 64. 2. 72 ; Chambéry, 12 Mai 1869. D. 69. 2. 164.)

S'il en est ainsi, nous concluons que celui qui poursuit la folle enchère contre le sous-acquéreur n'est pas obligé de lui signifier la sommation prescrite par l'article 2169 du Code civil, ni surtout d'observer le délai de trente jours entre cette sommation et le commencement des poursuites ; la folle enchère n'est pas une saisie réelle dirigée contre le tiers détenteur.

Le sous-acquéreur serait-il recevable à opposer au poursuivant le bénéfice de discussion tel qu'il résulte de l'article 2170 C. C. Aux termes de cet article, le tiers

détenteur poursuivi par l'action hypothécaire peut obliger le poursuivant à discuter les immeubles hypothéqués à la même dette, qui sont restés en la possession du débiteur. Le sous-acquéreur qui craint les conséquences de la folle enchère pourrait-il obliger le créancier poursuivant à faire revendre, préalablement, les immeubles restés en la possession de l'adjudicataire fol enchérisseur, en supposant, bien entendu, que le sous-acquéreur n'ait acquis que partie de ceux compris dans l'adjudication ? Nous répondrons non, car l'article 2170 établit une restriction aux principes du droit commun, qui ne doit pas être étendue par voie d'analogie ; il ne s'applique qu'au tiers détenteur poursuivi par voie d'action hypothécaire. La folle enchère ne se rattache pas à l'exercice du droit de suite contre le sous-acquéreur, elle ne réagit contre lui que par suite de la résolution du droit de son auteur.

Lorsqu'un immeuble a été adjudgé indivisément à deux personnes, un créancier peut-il poursuivre l'un des acquéreurs par voie de folle enchère, sans être tenu de provoquer le partage préalable de l'immeuble ? On pourrait, pour résoudre cette question par la négative, s'appuyer sur l'article 2205 du Code civil ainsi conçu : « Néanmoins la part indivise d'un cohéritier dans les immeubles d'une succession ne peut être mise en vente par ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer s'ils le jugent convenable.. » Cette opinion serait erronée ; l'article 2205,

inscrit au titre de l'expropriation forcée, interdit au créancier la saisie des droits immobiliers indivis appartenant à un débiteur ; la folle enchère n'étant pas une expropriation dirigée contre l'adjudicataire, mais l'exercice d'une action résolutoire, ne peut être régie par ce texte. Rien n'empêche donc le créancier, porteur d'un bordereau de collocation sur un seul des acquéreurs, de poursuivre la folle enchère contre lui sans provoquer le partage de l'immeuble ; le droit de co-propriété du débiteur étant certain et déterminé dans sa quotité, la folle enchère aura pour effet de lui substituer un autre adjudicataire. Nous ajoutons que l'article 2205 ne s'applique pas aux indivisions à titre particulier, comme lorsqu'il s'agit d'une part indivise dans un immeuble déterminé. Cette disposition ainsi que l'indique son texte (argument du mot néanmoins), constitue une exception au principe posé par l'article 2204 qui déclare que le créancier peut faire saisir tous les immeubles de son débiteur ; l'interprétation doit en être restrictive ; et il ne doit s'appliquer, par suite qu'aux cas prévus par le législateur qui n'a eu en vue que les indivisions à titre universel résultant d'une succession ou d'une communauté.

C'est pour obtenir remboursement de sa créance que le poursuivant fait procéder à la revente de l'immeuble adjugé ; ne pourrait-il aboutir au même résultat en négligeant cette procédure, et en faisant pratiquer une saisie réelle sur tous les immeubles de l'adjudicataire qui ne paye pas, en vertu de son bordereau de collocation

qui est un titre exécutoire. Lorsque certains de ceux-ci se sont trouvés en présence d'une menace de saisie portant sur tous leurs biens, ils ont essayé de l'écartier en assimilant leur situation à celle d'un tiers détenteur, qui, étant étranger aux obligations contractées par le précédent propriétaire, n'est tenu que *propter rem* et ne peut être poursuivi que sur les biens qu'il a acquis. Cette objection doit être écartée. L'adjudicataire ne peut se considérer comme un tiers détenteur : vis-à-vis du vendeur, cela va sans dire ; et non plus vis-à-vis d'un porteur de bordereau de collocation délivré contre lui. Pour qu'une personne ait la qualité de tiers détenteur, il faut qu'elle ne soit pas tenue personnellement de la dette dont on poursuit le remboursement, mais seulement comme détentrice de l'immeuble affecté à la garantie de cette dette, de telle sorte qu'elle puisse dire : C'est l'immeuble qui doit et non moi, *res non persona debet*. Or, par le fait de l'adjudication, l'acquéreur a contracté vis-à-vis du vendeur l'obligation de payer son prix, et il en est tenu sur tous ses biens (art. 2092 C. C.), il est ainsi débiteur personnel du vendeur, *persona debet*. Il en est de même vis-à-vis du créancier, porteur d'un bordereau de collocation délivré ensuite de l'ordre ouvert sur ce même prix. Lorsque l'adjudication a suivi une procédure d'expropriation forcée, l'adjudicataire a contracté l'engagement de payer son prix vis-à-vis du poursuivant et encore vis-à-vis de tous les ayants-droit pour lesquels celui-ci a aussi stipulé ; et lorsqu'il s'agit

de toute autre adjudication, le même engagement a été pris par lui, lors de la purge qui a dû précéder l'ouverture de l'ordre. Le règlement définitif a déterminé les personnes à qui ce prix appartenait, il en contient délégation au profit des créanciers colloqués : délégation opposable à l'adjudicataire, car elle ne fait que préciser ses engagements. Il devient ainsi débiteur direct des créanciers colloqués qui peuvent employer contre lui, pour obtenir remboursement, les moyens que le droit commun met à leur disposition. Une doctrine restrictive irait contre les nécessités de la pratique : il peut apparaître dès l'abord que le prix de l'immeuble revendu, par suite de circonstances spéciales qui lui ont fait perdre sa valeur, sera insuffisant pour payer le montant des bordereaux, pourquoi ne pas permettre au créancier de pratiquer immédiatement une saisie qui le comprendra ainsi que les autres immeubles de l'adjudicataire. Notre opinion s'appuie enfin sur les derniers mots de l'article 713 qui décide que l'adjudicataire pourra être contraint à l'exécution des obligations qu'il a contractées par la folle enchère « sans préjudice des autres voies de droit », ce qui semble bien indiquer que les intéressés conservent, à l'égard de l'adjudicataire, tous les moyens de contrainte que le droit commun met à la disposition des créanciers ; la procédure de folle enchère est une mesure de faveur introduite au profit des créanciers d'un adjudicataire, elle ne saurait profiter à celui-ci pour le soustraire aux conséquences normales de ses engagements.

C'est ainsi que nous déciderons qu'il ne pourrait se soustraire à la poursuite par le délaissement. Il faut remarquer, en effet, qu'en poursuivant la folle enchère le créancier ne fait que réclamer de l'adjudicataire l'exécution des obligations contractées par celui-ci lors de son enchère ; or le tiers détenteur ne peut jamais se soustraire par le délaissement à l'exécution de son contrat ; il ne peut délaisser que lorsque les créanciers du vendeur poursuivent contre lui l'exécution de toutes les obligations qui sont à la charge de l'immeuble et auxquelles il est resté étranger.

Nous concluons donc que l'adjudicataire peut être contraint à l'exécution de ses obligations par toutes les voies ordinaires de droit ; ainsi les créanciers intéressés pourront pratiquer une saisie arrêt sur ses créances, une saisie exécution sur ses meubles, une saisie réelle sur ses immeubles personnels ; ils pourront même, s'en référant au droit commun, exercer contre lui l'action résolutoire ordinaire. Nous remarquerons seulement que ces solutions ne peuvent s'appliquer qu'autant qu'on admet que l'adjudication judiciaire est faite sous une condition résolutoire ; elle produit ainsi tous les effets d'une vente tant que la résolution n'est pas demandée, et le vendeur ou ses créanciers peuvent négliger celle-ci pour s'en tenir, s'ils le préfèrent, à l'exécution du contrat. Il devrait en être autrement, si l'adjudication était prononcée sous une condition suspensive. Tant que la condition ne serait pas accomplie, il serait impossible

de poursuivre l'exécution d'un contrat qui n'a pas encore d'existence.

Si le créancier peut recourir contre l'adjudicataire à diverses voies de contrainte, ne peut-on lui imposer, dans leur emploi, l'observation d'un certain ordre ? On trouve en effet plusieurs cas dans lesquels la loi a imposé au créancier qui agit en remboursement contre son débiteur l'obligation de faire vendre certains biens avant d'autres ; c'est ainsi qu'il doit discuter le mobilier de son débiteur mineur avant de faire procéder à la saisie réelle de ses immeubles ; et lorsque sa créance est garantie par une hypothèque spéciale, commencer par faire vendre les immeubles grévés préalablement aux autres (art. 2209 C. C.). Certains auteurs ont essayé de soutenir que le législateur avait imposé une restriction semblable au créancier qui poursuit son remboursement contre l'adjudicataire, et que s'il avait le droit d'agir sur les biens personnels de celui-ci, ce ne pouvait être qu'après avoir fait procéder à la vente sur folle enchère de ceux qui lui avaient été adjugés. Le texte sur lequel ils s'appuient est l'article 713 P. C. qui dit que l'adjudicataire *sera contraint par la folle enchère sans préjudice des autres voies de droit* ; ce texte, en forme impérative, indiquerait, d'après eux, l'ordre des poursuites. Nous croyons cette opinion erronée, car cette disposition contiendrait une dérogation importante aux principes du droit commun, que les termes de l'article sont insuffisants à établir, le texte nous paraissant réserver l'exer-

cice d'une faculté sans imposer une obligation. Dans l'opinion contraire les derniers mots de l'article seraient d'ailleurs inutiles s'ils avaient pour but d'indiquer que le créancier, non payé sur le prix de la revente sur folle enchère, pourrait ensuite poursuivre le fol enchérisseur sur ses biens personnels, car cela allait de soi, puisque celui-ci reste toujours tenu de la différence en moins existant entre son prix et celui de la réadjudication à sa folle enchère (art. 740 P. C.). Nous nous en tiendrons donc à la règle générale : le créancier peut, sans poursuivre la folle enchère, recourir dès l'abord aux procédés d'exécution de droit commun, et, par exemple, faire procéder à la saisie réelle des immeubles de l'adjudicataire.

Ne sera-t-il pas forcé, dans ce cas, de ne comprendre dans sa saisie que les biens qui ont été l'objet de la première vente. On a soutenu l'affirmative en s'appuyant sur le texte de l'article 2209, C. C., aux termes duquel le créancier ne peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, qu'en cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués. Le créancier porteur d'un bordereau de collocation délivré contre l'adjudicataire, et qui a hypothèque ou privilège sur les immeubles vendus, serait donc contraint de discuter ces biens avant tous autres. Une telle manière de procéder n'irait pas sans grands inconvénients, parce qu'elle faciliterait singulièrement la fraude du débiteur de mauvaise foi, qui, pendant le temps nécessaire à la revente des immeubles

fol enchéris, pourrait par une aliénation frauduleuse soustraire ses autres biens à l'action des créanciers, sans que ceux-ci puissent, souvent, faire annuler la vente qui aurait été consentie. Elle serait en outre désavantageuse au débiteur, qui serait contraint de payer les frais de deux procédures, lorsque le prix de revente des immeubles acquis serait insuffisant pour payer son achat. On doit ajouter, il est vrai, que c'est le débiteur qui doit opposer le bénéfice de discussion et qu'il ne doit le faire qu'autant qu'il estime que les biens à discuter sont suffisants pour désintéresser les créanciers, mais on sait à combien d'incertitudes sont soumis les résultats des adjudications immobilières par suite des nombreuses circonstances accidentelles qui peuvent les influencer. La cour de Limoges dans un arrêt du 30 Juillet 1889 (D. 1892, 1, 183), avait cru pouvoir écarter l'argument tiré de l'article 2209, en décidant que le porteur d'un bordereau acquerrait par le fait de sa collocation une hypothèque judiciaire, qui, étant générale, grevait tous les biens de l'adjudicataire et permettait au créancier de les comprendre tous dans sa saisie. Elle considérait le règlement d'ordre comme un des actes judiciaires auxquels fait allusion l'article 2123 C. C.; mais cette opinion ne peut être adoptée, car elle méconnaît les principes de l'hypothèque judiciaire qui ne résulte que d'un seul acte judiciaire : le jugement de reconnaissance ou de vérification d'écriture. Nous ne croyons cependant pas que l'article 2209 puisse s'appliquer dans notre cas. Ce texte,

édicant une restriction aux droits du créancier, apporte une dérogation aux principes du droit commun, qui soumet tous les biens du débiteur à l'action de ses créanciers (art. 2092 et 2204 C. C.); il est donc d'interprétation restrictive. Or il correspond à une situation de fait déterminée; il suppose que le créancier a débattu avec le débiteur les garanties réelles de sa créance, et il a semblé juste que celui qui avait accepté spécialement une garantie immobilière limitée dut d'abord discuter les immeubles qui y étaient compris; mais cela n'est vrai que dans les rapports du créancier avec le débiteur hypothécaire, non après la réalisation de l'immeuble dans les rapports du créancier avec l'adjudicataire; celui-ci, lors de l'adjudication, ou au moins lors de l'offre à fin de purge, est devenu débiteur personnel du créancier, et à l'exécution de son engagement il n'a affecté aucune garantie spéciale. Il se trouve donc dans les termes du droit commun, et peut être poursuivi sur tous ses biens à la fois.

Plusieurs voies d'exécution pourront même être employées concurremment, et cela pourra entraîner, pour le débiteur fol enchérisseur, de multiples frais; mais c'est la conséquence forcée des principes, et la punition de la faute qu'il a commise en prenant des engagements qu'il ne pouvait tenir.

CHAPITRE VII

PROCÉDURE DE LA FOLLE ENCHÈRE

Après avoir déterminé dans quelles ventes, pour quelles causes, par qui, et contre qui la folle enchère peut être poursuivie, il nous reste à indiquer les formes mêmes de la revente aux enchères.

Ces formalités sont des plus simples ; elles ont été inscrites dans le Code de procédure par la loi de 2 juin 1841, qui a modifié le Code de 1806 en simplifiant la procédure des ventes judiciaires, notamment par la suppression de l'adjudication préparatoire. Elles consistent dans une nouvelle mise aux enchères précédée de placards et d'insertions dans les journaux destinés à faire connaître la nouvelle adjudication au public. Une notification contenant l'indication des jour, lieu et heure auxquels il sera procédé aux enchères, doit être faite, en outre, au fol enchéri et au saisi ou précédent propriétaire. Ces formalités restent les mêmes, quelles que soient les causes pour lesquelles on poursuit la folle enchère, et quelle que soit également l'époque de la poursuite. Le premier point à examiner est la détermination du tribunal devant lequel la nouvelle procédure sera suivie ; puis

après avoir précisé les formalités qui précèdent la réadjudication, nous indiquerons les formes de la vente et les divers incidents qui peuvent se rencontrer ; il ne nous restera plus dès lors qu'à montrer la sanction de l'inobservation des formalités imposées par la loi.

SECTION I

Tribunal compétent

On est d'accord pour reconnaître que le tribunal compétent pour procéder à la revente sur folle enchère est celui devant lequel a été poursuivie la première adjudication. Rien de plus naturel ; la revente sur folle enchère n'est, ainsi que l'indique la loi, qu'un incident de la vente, car les ventes judiciaires dans leur ensemble n'embrassent pas seulement la procédure qui va jusqu'à l'adjudication, mais les incidents qui se produisent jusqu'au paiement du prix. Le tribunal qui a connu de la vente doit connaître de tout l'ensemble de la procédure. D'ailleurs la folle enchère peut soulever des questions délicates, soit relativement au droit du poursuivant soit relativement aux clauses du cahier des charges, et c'est le tribunal sous la surveillance duquel les clauses ont été inscrites qui doit statuer sur ces difficultés. En aucun cas le notaire, devant lequel la vente a pu être renvoyée, n'a qualité pour procéder à la revente sur folle enchère, parce qu'il n'a reçu qu'une délégation limitée, dresser le cahier des charges et recevoir les enchères, et

rien de plus. L'adjudication prononcée, il n'a pas qualité pour connaître de ses suites, et notamment de la résolution pour inexécution des conditions. (Art. 964, P. C.)

Ces principes vont nous donner la solution d'une question particulière. On sait que les tribunaux, qui connaissent d'une vente judiciaire peuvent déléguer un autre tribunal pour procéder à l'adjudication, et ce tribunal peut lui-même commettre un notaire à cet effet. Cela se présente lorsque le tribunal devant lequel on poursuit l'instance, n'est pas celui de la situation des biens, et qu'il a pensé que l'adjudication se ferait à de meilleures conditions devant le tribunal de ce dernier endroit. Quel sera celui qui sera compétent pour prononcer la revente sur folle enchère. Nous pensons que ce sera celui qui a ordonné la vente et non celui qui a procédé ou fait procéder à l'adjudication, car ce dernier n'a reçu qu'une délégation spéciale, limitée, procéder ou faire procéder à l'adjudication ; il n'a plus qualité pour connaître de ses suites. Cette question se résoud donc par l'interprétation de l'étendue de la délégation.

SECTION II

Formalités qui précèdent l'adjudication

Nous avons précédemment indiqué que la folle enchère était la sanction de l'inexécution ou de la violation des conditions de l'adjudication ; elle peut ainsi interve-

nir tant que l'adjudicataire n'a pas complètement satisfait à toutes ses obligations, et notamment n'a pas payé son prix. Pour déterminer les formalités de la revente, nous devons distinguer plusieurs périodes. La loi n'en a prévu que deux : la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication ou après la délivrance des bordereaux de collocation. Nous verrons que cette distinction n'embrasse pas toutes les hypothèses et qu'il y en a d'autres à examiner.

I. La folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication. Pour se mettre en possession de l'immeuble acquis, l'adjudicataire doit se faire remettre, soit par le greffier du tribunal, lorsque la vente a eu lieu à la barre ou devant un juge, soit par le notaire qui a reçu les enchères, une grosse du jugement d'adjudication. C'est la copie du cahier des charges revêtue de la formule exécutoire ; elle lui sera utile pour faire déguerpir le saisi par la force, s'il ne veut quitter volontairement l'immeuble vendu, et sa transcription au bureau des hypothèques de la situation rendra sa propriété opposable aux tiers. Son intérêt est donc d'obtenir cette délivrance, mais elle ne pourra lui être faite qu'autant qu'il aura satisfait aux conditions du cahier des charges qui ont été déclarées exécutoires avant qu'elle ait lieu. Nous avons vu qu'en règle générale, les parties sont maîtresses de régler comme elles l'entendent les clauses et conditions du cahier des charges dont l'exécution s'imposera à l'adjudicataire par le fait de son enchère ; nous ne pou-

vons préciser ici celles qui doivent être exécutées avant la délivrance du jugement ou du procès-verbal d'adjudication, puisqu'elles dépendent de la volonté des parties, variable avec leur intérêt et les circonstances. Cependant la loi a pris soin elle-même de stipuler qu'une des conditions de l'adjudication serait remplie avant l'accomplissement de cette formalité, même dans le silence du cahier des charges : c'est celle qui est relative au paiement des frais de poursuite. (art. 713, P. C.) Ils doivent être payés aussitôt après l'adjudication, même avant que l'adjudicataire ait pu se mettre en possession, car ils ont été avancés par celui qui a pris l'initiative de la procédure, et la loi a estimé qu'il fallait lui en assurer le remboursement aussitôt que possible. Il n'y a pas là cependant une disposition d'ordre public, et nous croyons que le cahier des charges dressé à la requête du poursuivant lui-même pourrait contenir une dérogation à la règle. La délivrance du jugement d'adjudication n'intéresse pas seulement celui qui a poursuivi la vente, mais aussi les autres personnes qui peuvent avoir droit au prix, car ce jugement doit être soumis à la formalité de la transcription qui est le préliminaire obligé de l'ordre, c'est-à-dire de la procédure d'attribution du prix ; retarder la délivrance en n'accomplissant pas les conditions nécessaires, c'est retarder la transcription et par suite le paiement du prix. Il y a alors possibilité de folle enchère contre l'adjudicataire en retard.

Quelles que soient les conditions qui sont alors exigi-

gibles, il faut lui laisser un certain délai pour les exécuter, la folle enchère est un mode de contrainte, elle n'est pas une action vexatoire. Pour éviter toute difficulté, la loi a elle-même fixé ce délai ; il est de vingt jours après l'adjudication. (art. 713, P. C.) C'est dans cet intervalle que l'adjudicataire doit déposer entre les mains du greffier ou du notaire la quittance des frais de poursuite et les pièces justificatives établissant qu'il a satisfait aux conditions exigibles de son contrat. Ces pièces sont annexées à la minute du jugement ou du procès-verbal, et sont copiées à la suite de l'expédition du cahier des charges. (art. 713 et 964, P. C.) Si cette justification n'est pas faite dans le délai imparti, tout intéressé a le droit de poursuivre la revente sur folle enchère.

Le premier soin de celui qui recourt à cette mesure, doit être de faire constater l'inexécution des conditions actuellement exigibles à l'expiration du délai. A cet effet, selon que l'adjudication a eu lieu à la barre du tribunal, devant un juge ou devant un notaire, le poursuivant s'adressera au greffier du tribunal ou au notaire, et se fera délivrer un certificat établissant que l'adjudicataire n'a pas rapporté les justifications qu'il est tenu de faire. (art. 734, P. C.) L'officier ministériel doit obtempérer à cette réquisition ; et, c'est seulement lorsqu'il aura obtenu la délivrance de ce certificat, que le créancier pourra commencer la procédure proprement dite de la revente, c'est-à-dire faire apposer les placards,

faire paraître les insertions annonçant le jour de la réadjudication.

La délivrance du certificat a donc des effets importants. L'adjudicataire peut-il s'y opposer ? Il faut en effet prévoir le cas où il contesterait le droit du poursuivant, soit parce que celui-ci prétendrait lui imposer l'accomplissement de certaines conditions auxquelles il ne s'est pas soumis, soit parce qu'il croit avoir juste raison de différer l'exécution de ses obligations, étant, par exemple, menacé d'éviction.

Le Code de procédure de 1806 n'avait pas prévu cette question ; dans la pratique les adjudicataires avaient fait des oppositions entre les mains des greffiers et des notaires, et ceux-ci s'étaient constitués juges de leur valeur, tantôt tenant en échec le droit du poursuivant, tantôt sacrifiant les intérêts de l'adjudicataire. Il y avait là un abus grave ; statuer sur les questions délicates qui peuvent être soulevées à cette occasion, constituant certainement un acte de juridiction, absolument en dehors des fonctions des greffiers et des notaires. Lors du projet de réforme du Code, la commission gouvernementale proposa de décider que, dans tous les cas, et malgré toute opposition, le greffier ou le notaire serait tenu de délivrer le certificat, mais la commission de la Chambre des pairs a pensé que c'était sacrifier un peu légèrement les droits de l'adjudicataire en le forçant à agir directement par voie de nullité des poursuites, peut-être pas assez à temps pour que les affiches annonçant la revente

ne fussent apposées, faisant présumer sa déconfiture ; et c'est d'après l'avis de la cour de cassation, qu'il fut décidé de donner mission au président du tribunal de statuer sur cette difficulté. L'adjudicataire qui a juste motif de suspendre l'exécution de ses obligations ou qui croit devoir contester l'interprétation que le poursuivant veut donner à telle clause du cahier des charges, a le droit de former opposition à la délivrance du certificat entre les mains du greffier ou du notaire compétent pour le délivrer. La loi n'en a pas réglé la forme, et nous pensons qu'il est préférable de la faire par exploit d'huissier, ce mode de procéder laissant une preuve aussi bien entre les mains de l'opposant qu'en celles du notaire ou du greffier qui peuvent ainsi justifier de leur refus. Ensuite de l'opposition formée, c'est la partie la plus diligente qui se pourvoit devant le président du tribunal, qui statue en état de référé. C'est par une citation donnée par une partie à l'autre qu'il doit être saisi ; devant cette juridiction c'est le seul mode de procéder, puisque le ministère des avoués n'est pas obligatoire ; un simple acte d'avoué à avoué ne saurait suffire. Mais les parties peuvent toujours se rendre directement devant lui sans citation. L'ordonnance qui intervient est susceptible d'appel, comme toute ordonnance de référé, mais non d'opposition. (art. 809, P. C.) Comme il s'agit de régler promptement ce conflit, il avait d'abord été proposé que l'ordonnance ne serait susceptible d'aucune voie de recours, mais il a été fait remarquer, avec raison, que, dans le cas tout au moins

où le président refuse de laisser délivrer le certificat, il y avait là une mesure grave, puisque c'était tenir en échec d'une manière définitive le droit du poursuivant. C'était sans raison sérieuse apporter une dérogation aux règles des référés ordinaires ; elle ne fut pas maintenue. L'appel se trouve régi par les principes qui s'appliquent à la matière des référés de droit commun. (art. 809, P. C.)

Quant aux pouvoirs du président, ils se bornent à l'examen des objections qui sont soulevées ; il en détermine l'importance, vérifie le droit du poursuivant, les obligations de l'adjudicataire et statue soit en refusant de laisser délivrer le certificat, soit en disant de passer outre à cette délivrance. On s'est demandé si, tout en reconnaissant le droit du poursuivant, le président pourrait accorder un délai à l'adjudicataire pour s'exécuter, et certaines décisions ont adopté l'affirmative. Nous ne pouvons approuver cette jurisprudence. Elle est contraire à l'esprit de la loi ; dans les ventes judiciaires la procédure doit être rapide ; le législateur a établi des délais dont l'observation s'impose, et si le droit à la folle enchère est reconnu, le président ne peut faire surseoir à la poursuite. C'est en vain qu'on invoquerait le droit commun en faveur de l'opinion contraire, en disant que par un référé, le président, statuant sur les difficultés relatives à un titre exécutoire, peut accorder des délais au débiteur. La jurisprudence repousse même en ce cas, l'extension des pouvoirs du président et avec raison.

Celui-ci, statuant en qualité de juge des référés, a reçu des attributions limitées qu'il ne peut dépasser; il ne peut statuer que sur les difficultés d'exécution, ce qui écarte, par préterition, le droit d'accorder un délai de grâce, car lorsque l'adjudicataire reconnaissant qu'il n'a pas satisfait aux conditions exigibles de son adjudication, sollicite un sursis, il n'y a plus difficulté sur l'exécution, puisqu'il y a reconnaissance qu'elle peut être poursuivie.

Après la délivrance du certificat, et sans autre formalité, particulièrement sans qu'il soit besoin de faire prononcer la résolution de l'adjudication, le poursuivant peut faire connaître la revente par des affiches. En pratique, la délivrance du certificat est toujours précédée d'une mise en demeure adressée à l'adjudicataire avec sommation d'avoir à justifier de l'acquit des conditions exigibles dans un délai déterminé. Cette sommation n'est toutefois pas obligatoire, car la loi ne l'impose pas; les obligations dont il s'agit doivent être exécutées dans un délai fixe, à l'expiration duquel celui qui les a souscrites se trouve de plein droit en demeure. (arg. art. 1139 C. C. et 713 P. C.)

II. — La folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux. Nous rencontrons ici le cas de folle enchère le plus fréquent : l'adjudicataire ne paie pas son prix. Comment doit procéder le créancier pour arriver à la réadjudication ? Après la vente un ordre a été ouvert, puis un règlement définitif est intervenu, qui a attribué le prix à certains créanciers, en fixant la part revenant à chacun; extrait de ce règlement contenant le

nom du créancier colloqué et la somme à lui attribuée a été donné à chacun d'eux ; cet extrait porte le nom de bordereau et il est revêtu de la formule exécutoire par le greffier du tribunal devant lequel l'ordre s'est poursuivi. Celui qui veut en obtenir le paiement, doit d'abord le demander à l'adjudicataire, en cas de refus il le mettra en demeure en le lui signifiant avec commandement. Cette signification s'impose ici, parce qu'il est nécessaire que l'adjudicataire sache exactement le montant de l'attribution faite au créancier ; il peut, en effet, l'ignorer, car l'ordre a pu être conclu sans son intervention, et même ne pas savoir que les bordereaux sont délivrés. Elle est destinée à faire connaître au débiteur que tout retard dans l'exécution de son obligation entraînera contre lui la folle enchère. Ce n'est que trois jours après cette mise en demeure que le poursuivant peut faire apposer les placards annonçant la revente, parce qu'il faut donner à l'adjudicataire le délai matériellement nécessaire pour pourvoir à l'accomplissement de son obligation. Ce délai est franc, puisqu'il a pour point de départ une signification à personne ou à domicile, et d'ailleurs la loi dit elle-même que les placards ne pourront être apposés que trois jours après le commandement. Il s'augmente à raison de la distance.

Telles sont les formalités qui sont imposées par l'article 735 du code de procédure pour l'hypothèse qui nous occupe ; elles sont prescrites à peine de nullité et ne sauraient être suppléées par aucune autre. C'est ainsi que

la signification du jugement d'adjudication, la signification des titres de créance du poursuivant, seraient insuffisantes même suivies d'une mise en demeure. A cette période de la procédure il faut faire connaître à l'adjudicataire le titre et le montant de la créance obtenue contre lui. On ne saurait non plus procéder en vertu du certificat du greffier ou du notaire. Ceux-ci n'ont qualité que pour attester que l'adjudicataire n'a pas justifié, avant la délivrance du jugement ou du procès-verbal d'adjudication, des conditions exigibles, et ils ne doivent opérer cette délivrance que sur le vu des pièces justificatives qu'ils sont tenus d'annexer à la minute du jugement ou du procès-verbal, or lorsqu'un ordre a été réglé, la délivrance de la grosse a été faite, puisque sa transcription a dû précéder l'ordre ; le greffier ou le notaire a mis fin à son rôle. (Cass., 17 juin 1863, D.63. 1. 457).

Si le porteur du bordereau se trouve dans la nécessité de poursuivre la folle enchère contre l'héritier de l'adjudicataire, le commandement suffira-t-il, et ne faudra-t-il pas qu'il soit précédé de la signification du titre à l'héritier, conformément à l'article 877 du code civil ? Cet article décide que les titres exécutoires contre le défunt, le sont également contre l'héritier, et que, néanmoins, les créanciers n'en peuvent poursuivre l'exécution contre lui que huit jours après qu'ils les lui ont notifiés à personne ou à domicile. La raison de cette disposition est que les héritiers du défunt peuvent ignorer l'existence du titre exécutoire contre leur auteur, et qu'il

est nécessaire de les leur signifier, en leur accordant un délai de grâce pour l'examen de leur validité. Sans doute la folle enchère n'est pas, pour nous, à proprement parler, un mode d'exécution contre l'adjudicataire, mais lorsqu'elle est poursuivie après la délivrance des bordereaux, la loi semble l'y voir assimilée, puisqu'elle exige un commandement, c'est-à-dire une signification faite en vertu d'un titre exécutoire. Cela nous paraît suffire pour nécessiter l'application de l'article 877, alors surtout que les raisons qui ont fait établir ce texte s'appliquent parfaitement dans notre hypothèse, et que le délai qui suit le commandement à fin de folle enchère se trouve être très bref.

III. — La loi n'a prévu que ces deux cas de folle enchère ; mais entre la délivrance du jugement d'adjudication et celle des bordereaux, il peut s'écouler un temps fort long ; les ordres se compliquent assez souvent d'incidents qui en retardent le règlement. Si pendant cet intervalle certaines clauses du cahier des charges deviennent exigibles, et si l'adjudicataire n'y satisfait pas, comment pourra-t-on procéder contre lui pour arriver à la revente sur folle enchère ? Nous avons vu que les conditions imposées à l'adjudicataire ne consistent pas seulement dans des obligations de faire, mais qu'on lui impose le plus souvent certaines abstentions, comme la défense de démolir les constructions, de faire des coupes dans les bois avant un délai déterminé. En cas de contravention comment agira le poursuivant ? Il est impossible

de dire que la loi n'ayant pas réglé la procédure applicable à ces cas, l'adjudicataire se trouve à l'abri de la poursuite de folle enchère, car c'est là une violation manifeste de l'article 733, qui l'en déclare passible par cela même qu'il a contrevenu aux clauses de son adjudication.

C'est par analogie qu'il nous faut déterminer la procédure à suivre. Nous avons déjà indiqué que la folle enchère n'était que la mise en œuvre, dans des conditions spéciales, de la clause résolutoire sous entendue dans les contrats synallagmatiques. Elle n'est ainsi qu'un moyen de contrainte indirecte et non un mode d'exécution proprement dit sur les biens de l'adjudicataire. S'il en était autrement elle constituerait une procédure principale, se distinguant de la procédure de poursuite de vente, et il n'en est pas ainsi puisque la loi l'a considérée comme un incident de la saisie, ou d'une manière plus générale, de la procédure de vente judiciaire à laquelle elle se rattache. Ce qui caractérise d'ailleurs l'exécution forcée contre le débiteur, c'est la mise sous main de justice de ses biens qui se traduit par un procès-verbal dressé par un huissier agent d'exécution. Ici rien de semblable ne se produit ; il n'y a ni procès-verbal de saisie, ni intervention d'huissier. Enfin la loi n'a pas fait une condition essentielle de la signification préalable d'un titre exécutoire, puisque la folle enchère peut être poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, sans signification d'aucune sorte. S'il en est ainsi,

la poursuite n'a pas besoin d'être précédée de la signification du jugement d'adjudication ; si le poursuivant s'était fait délivrer une grosse, ces frais seraient frustratoires et ne devraient point entrer en taxe (*Contra* Cass., 30 octobre 1893. D. 94. 1. 284). En principe, c'est l'acquéreur qui obtient une grosse du jugement ou du procès-verbal d'adjudication, et il n'en doit être délivré qu'une seule, sauf exception dans des cas déterminés et après l'accomplissement de formalités spéciales (art. 844. P. C.) ; nous croyons cependant que le vendeur, s'il en a besoin, (et ses créanciers art. 1166. C. C.) peut s'en faire délivrer une comme tout créancier d'obligations constatées dans la forme authentique, et sans l'accomplissement des formalités auxquelles nous venons de faire allusion, qui ne s'appliquent que lorsqu'il s'agit de la délivrance d'une seconde grosse demandée par une personne qui en a déjà levé une première. Si nous n'exigeons pas la signification préalable de la grosse du jugement d'adjudication, est-ce à dire que le poursuivant pourra faire apposer les placards annonçant la revente sans avertissement préalable donné à l'adjudicataire ? Non ; la première chose que le poursuivant doit faire, c'est de mettre en demeure le fol enchérisseur, c'est-à-dire lui notifier que le retard dans l'exécution des obligations résultant de l'adjudication est contraire à ses vues. C'est là l'application du droit commun ; tant que le débiteur n'est pas en demeure, il faut supposer que le retard apporté à l'exécution de ses obligations ne préju-

dicie pas aux créanciers (art. 1139 C. C. — Cass. 31 décembre 1883, D. 84. 1. 251 ; 2 janvier 1884. D. 84. 1. 315 ; 26 mai 1894 D. 94. 1. 548). Un certain délai doit s'écouler entre cette sommation et l'apposition des placards, car, par cela même qu'on enjoint à l'adjudicataire d'accomplir certains actes, il faut lui accorder le délai nécessaire pour le faire. La loi n'a rien indiqué à cet égard ; il y a lieu de s'inspirer de celui qu'elle a fixé pour le cas de folle enchère poursuivie après la délivrance des bordereaux. Si une contestation s'élevait sur ce point, par suite de l'insuffisance du délai accordé, il y aurait lieu à référé, car il s'agit bien là d'une difficulté sur l'exécution d'un titre exécutoire.

Lorsque la folle enchère est poursuivie par suite de la contravention de l'adjudicataire à une obligation de ne pas faire, le poursuivant, après l'avoir fait constater, peut immédiatement faire annoncer la revente (Arg. art. 1145. C. C.)

IV. — Le plus souvent l'adjudication judiciaire sera suivie d'un ordre pour arriver à la distribution du prix, et des bordereaux seront délivrés. Mais ce n'est pas une règle générale. Lorsqu'il y a moins de quatre créanciers inscrits, l'attribution se trouve réglée d'une manière spéciale ; c'est le tribunal entier qui, par un jugement, opère la distribution du prix aux ayants droit. Les créanciers colloqués obtiennent, non un bordereau, mais un extrait du jugement qui constate leur collocation. Pour arriver au paiement, ils doivent donc le signifier à l'adjudica-

taire avec commandement. En outre, il peut n'y avoir pas lieu à ordre, lorsqu'il n'y pas de créanciers inscrits. C'est le vendeur qui lui-même poursuit le remboursement du prix de vente. Il est certain qu'il ne peut faire apposer les placards annonçant la revente par cela seul que l'adjudicataire n'a pas payé à l'époque fixée, il faut d'abord qu'il constitue son débiteur en demeure par la constatation régulière du retard. Cette mise en demeure sera faite par une sommation ou par un commandement accompagné de la signification du jugement d'adjudication. Nous croyons ce dernier mode de procéder préférable, car lorsqu'il s'agit de la demande en paiement d'une somme d'argent, la loi semble vouloir exiger dans tous les cas la signification du titre qui détermine le montant de la créance. S'il s'agit de poursuivre le remboursement d'un prix de licitation, cette signification comprendra un extrait du procès-verbal de liquidation qui fixe les droits des parties. (Bordeaux, 21 Janvier 1896. *La Loi*, 19 mai 1896.)

V. — Il nous reste à examiner un dernier cas dont la loi n'a pas réglé la procédure. Dans les quarante-cinq jours de l'adjudication, l'acquéreur doit faire transcrire le jugement ou le procès-verbal qui l'a investi à peine de folle enchère. S'il s'abstient, le vendeur ou le créancier intéressé peut, soit faire procéder lui-même à cette formalité, soit recourir à la procédure de folle enchère. Comment dans ce dernier cas devra-t-elle procéder ? Son premier soin sera, à l'expiration du délai imparti

par la loi, d'obtenir un certificat du conservateur des hypothèques constatant la non transcription, et ce afin d'établir son droit de poursuite. Il sera bon, préalablement, de mettre l'adjudicataire en demeure d'avoir à faire opérer la transcription dans un délai déterminé, mais nous ne croyons pas cette formalité obligatoire : la loi a établi ici un délai dans lequel l'adjudicataire doit faire transcrire ; si cette formalité n'a pas été accomplie dans ce délai, il se trouve de plein droit en demeure et est passible de folle enchère. C'est ce qui résulte des expressions de la loi : l'adjudicataire est tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours de sa date à peine de revente sur folle enchère. (art. 750, P. C.)

Le poursuivant est arrivé au moment où il a le droit de faire annoncer la revente sur folle enchère, soit qu'il s'agisse des cas où le débiteur se trouve en demeure par la seule échéance du terme, soit que les délais accordés par la sommation ou le commandement fussent expirés. Quelles sont les formalités qui doivent précéder la réadjudication ? Il n'y en a que deux : l'annonce du jour de la revente par des placards et annonces et la signification de cette date au saisi ou précédent propriétaire et au fol enchérisseur.

A. — *Placards et annonces.* — Avant de procéder à la nouvelle adjudication, il est nécessaire d'en prévenir le public, et de la faire connaître aux intéressés. Cette publicité a lieu par l'apposition de placards et par l'insertion d'une

annonce dans un journal. La loi, en ce qui concerne la revente sur folle enchère, s'est contentée de renvoyer aux règles de publicité prescrites pour l'annonce de l'adjudication sur saisie. La forme des placards se trouve ainsi déterminée par l'article 696 du Code de procédure : ils doivent contenir la date de la saisie et de la transcription ; les noms, professions, demeures du saisi, du saisissant et de l'avoué de ce dernier ; la désignation des immeubles telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal, l'indication du tribunal où la saisie se poursuit. S'il s'agissait d'une vente autre que sur saisie, les placards seraient rédigés conformément à l'article 958, P. C. Il est nécessaire d'y ajouter toutefois les indications que rend nécessaires la nouvelle procédure, ce qui comprend les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix pour le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication. (art. 735, P. C.) Ces placards sont ensuite apposés aux endroits déterminés par la loi, c'est-à-dire : 1° à la porte du domicile du saisi ; 2° à la porte principale des édifices saisis ; 3° à la principale place de la commune où le saisi est domicilié, ainsi qu'à la principale place de la commune où les biens sont situés et de celle où siège le tribunal devant lequel se poursuit la vente ; 4° à la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens ; 5° au lieu où se tient le principal marché de ces communes, et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal

marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement ; 6° à la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et, s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis ; 7° aux portes extérieures des tribunaux du domicile du saisi, de la situation des biens et de la vente (art. 699, P. C.). On remarquera que la loi s'est préoccupée de rendre publique la vente des immeubles saisis, non seulement dans les endroits qui avoisinent leur situation, mais aussi dans d'autres qui peuvent en être éloignés, comme le domicile du saisi et les locaux où on peut supposer qu'il se rendra, tels que la place de la commune où il est domicilié, la mairie de cette même commune, ou la porte du tribunal de son arrondissement. C'est que le législateur a considéré que cette publicité qui annonçait la vente au public devait servir également à prévenir le saisi. Et on s'est demandé si, dans le cas de folle enchère, alors que l'expropriation du saisi est consommée, ces placards doivent encore être apposés à ces mêmes endroits. La question est importante, car les formalités édictées par l'article 735 sont prescrites à peine de nullité, l'omission de l'une d'elles pouvant faire tomber la procédure. On a dit que les raisons qui avaient fait placer des placards à la porte du saisi n'existaient plus ; à ce moment, l'expropriation est consommée ; ce n'est plus le débiteur de la créance qui est saisi, c'est le fol enchérisseur ; l'apposition de ces placards est une formalité surabondante. Il est

cependant facile d'expliquer leur utilité ; le saisi, même en cas de folle enchère poursuivie contre l'adjudicataire, reste toujours intéressé aux suites de la revente, et les conditions de la réalisation de ses biens ne laissent d'influer sur sa situation, car, si la vente se fait dans de bonnes conditions, il paie ses créanciers et reçoit le surplus de ce qui excède ses dettes ; dans le cas contraire il voit son passif rester le même, ou peut-être s'augmenter, si le nouveau prix est inférieur au premier. Rien donc de surprenant à ce que la loi ait essayé de faire porter à sa connaissance le jour de la réadjudication. Si l'esprit de la loi ne permet pas de supprimer ces placards, le texte le permet encore moins, car il ne fait aucune distinction. (Toulouse 5 août 1896, D. 97. 2. 95.)

S'il en est ainsi, doit-on également apposer un placard à la porte du fol enchérisseur ? Non, puisqu'aucun texte n'impose cette formalité ; l'article 735 renvoie purement et simplement aux formes de publicité de la saisie, et, quand il y a eu nécessité d'y ajouter, le législateur a pris soin de l'indiquer ; comme les nullités ne se suppléent pas, nous ne devons pas ajouter au texte. Certains ont cependant soutenu une opinion contraire, en assimilant le fol enchérisseur à un débiteur saisi, mais nous avons démontré plus haut la fausseté de cette idée. La poursuite de folle enchère n'est pas une saisie et le fol enchérisseur n'est pas saisi, nous ne pouvons même pas raisonner par analogie. Ce raisonnement fut-il permis dans la circonstance que nous ne verrions pas

une raison suffisante pour suppléer une nullité. (Cass. 2 janvier 1884, D. 84. 1. 315).

On a vu dans le silence de la loi un oubli : nous croyons cette idée inexacte. Lorsqu'il s'agit d'une vente sur saisie aucune sommation d'assister à l'adjudication n'est adressée au saisi ; le poursuivant lui fait connaître le jour de la publication du cahier des charges avec indication qu'à cette audience sera fixée la date de l'adjudication. Aucune signification ne lui étant faite postérieurement, on comprend que la loi ait voulu que cette date fut encore portée à sa connaissance par l'apposition d'un placard à sa porte, procédé économique de sommation qui sert à la fois à prévenir le saisi et à rendre publique l'annonce de la revente. Il n'en est plus de même en matière de folle enchère, l'adjudicataire fol enchéri doit être prévenu du jour de l'adjudication par une signification spéciale qui a pu paraître suffisante. Si le saisi est prévenu à la fois par une signification et par l'apposition d'un placard à sa porte, c'est parce que la loi le considérant comme le principal intéressé, ne veut pas qu'il ignore la revente. Nous déciderons également qu'aucun placard ne doit être apposé ni à la porte du marché de la commune du fol enchéri ni à la porte de la maison commune de son domicile ni à celle du tribunal de son arrondissement. (Cass. 2 janvier 1884, D. 84. 1. 315.)

Il est justifié de l'apposition des placards par un procès-verbal dressé par un huissier, qui doit faire, en

outre, viser son original par chacun des maires des communes où l'apposition a été faite.

L'insertion est publiée dans un journal paraissant dans le département où sont situés les biens ; cette annonce doit contenir les mêmes indications que le placard destiné à être affiché (art. 696 et 735 P. C.). La loi ne prescrit qu'une seule insertion ; lorsque l'importance de la vente le permet, il peut cependant en être fait plusieurs dans des journaux différents, mais le coût de ces insertions ne doit être compris dans la taxe des frais de vente qu'autant qu'elles auront été autorisées par une ordonnance du président du tribunal devant lequel se poursuit la vente. En règle générale, l'avoué du poursuivant peut choisir à son gré le journal dans lequel il veut faire paraître l'annonce légale ; un décret du 17 février 1852, art. 23, décide, à la vérité, que dans chaque département les préfets désigneront les journaux qui pourront recevoir les annonces judiciaires, mais le décret n'est plus observé que par le préfet de la Seine : ceux de la province ont cessé de désigner aucun journal depuis le décret du gouvernement de la Défense Nationale du 28 décembre 1870. Mais, dans notre cas particulier, ce choix n'existe pas, car l'avoué poursuivant la folle enchère doit faire paraître l'insertion dans le même journal qui a publié l'annonce de la première adjudication. L'article 696, qui a été déclaré commun à toutes les ventes judiciaires, indique en effet que toutes les insertions qui sont relatives à une même procédure de

vente doivent paraître dans le même journal, or la loi a considéré l'incident de folle enchère comme se rattachant à la même procédure de vente. L'avoué poursuivant trouvera l'indication de ce journal dans le jugement ou le procès-verbal d'adjudication ; ces actes, bien que la loi ne l'ordonne pas, contiennent généralement l'indication de l'accomplissement des formalités qui ont précédé la vente. Si telle nous paraît être l'obligation imposée par la loi, nous ajoutons qu'elle ne s'explique aujourd'hui par aucune raison d'utilité.

Il est justifié de l'insertion faite par un exemplaire du journal, portant la signature de l'imprimeur légalisée.

Il ne suffit pas de faire publier l'indication du jour de la nouvelle adjudication, il faut qu'un certain délai s'écoule entre cette publicité et la revente ; la loi, dans le cas qui nous occupe, a fixé cet intervalle à quinze jours. Ce délai est franc, ce qui veut dire que si l'insertion a paru dans un journal le premier mai, l'adjudication ne pourra avoir lieu que le dix-sept ; le texte décidant qu'il doit y avoir quinze jours entre l'annonce et la vente, indique qu'il s'agit de quinze jours entiers. Mais l'intervalle entre l'annonce et l'adjudication ne doit pas être trop considérable, il ne peut dépasser trente jours. (Art. 735 P. C.)

B. — *Significations.* — La nouvelle adjudication par ses conséquences, intéresse particulièrement deux personnes le saisi ou vendeur et l'adjudicataire fol enchéri. C'est pourquoi la loi ordonne que le poursuivant leur

fasse connaître par une signification le jour et l'heure où il y sera procédé. Cette signification doit être faite au domicile des avoués, et quand une partie n'a pas d'avoué, à personne ou à domicile. (art. 736. P. C.) Le dernier cas sera de beaucoup le plus fréquent, parce que le saisi n'a généralement pas d'avoué et que l'adjudicataire n'en aura constitué un que lorsqu'il se sera rendu adjudicataire à la barre du tribunal ou devant un juge. La signification devrait être également faite à personne ou à domicile, si l'avoué constitué était décédé ou démissionnaire.

Il peut arriver que l'avoué qui poursuit la folle enchère soit également l'avoué de l'adjudicataire fol enchéri : dans ce cas, celui-ci peut-il se prévaloir de ce que la dénonciation du jour de l'adjudication ne lui a pas été faite à personne ou à domicile ? La jurisprudence résoud la question par l'affirmative, et décide que le fol enchériseur a alors le droit d'arguer de nullité la procédure de folle enchère. (Aix, 5 mai 1870. D. 72. 2 139 ; Agen, 22 février 1900, D. 1900. 2. 438.) Cette solution nous paraît exacte. Sans doute, l'avoué reste constitué pour l'adjudicataire sur toutes les difficultés qui peuvent surgir ensuite de l'adjudication ; mais comme il n'est qu'un mandataire, il peut renoncer à son mandat (art. 2007 C. C.) ; et il doit être présumé y avoir renoncé, lorsqu'il se constitue pour une personne qui a des intérêts opposés avec celle pour laquelle il occupait précédemment. En poursuivant la folle enchère contre l'adjudicataire, son client, qui a intérêt à contester la régularité de la procé-

dure, il a détruit le mandat qu'il en avait reçu. Comme cette renonciation ne doit pas être préjudiciable au fol enchérisseur, c'est par acte d'huissier, à personne ou à domicile que la signification du jour de la réadjudication doit lui être faite ; l'avoué qu'il avait constitué n'a plus qualité pour la recevoir.

La solution serait différente si l'avoué du poursuivant était aussi celui du saisi ou du précédent propriétaire ; ceux-ci n'ont pas d'intérêts opposés : la dénonciation du jour de l'adjudication faite en l'étude de l'avoué par lui-même nous paraît, en principe, régulière.

Ces significations sont destinées à permettre au saisi ou au précédent vendeur de surveiller la nouvelle adjudication et la meilleure réalisation de leur immeuble, et à l'adjudicataire fol enchéri, de conjurer l'éviction qui le menace. Un certain délai doit donc s'écouler entre la dénonciation et la revente. L'article 736 le fixe à quinze jours. Ces quinze jours sont francs, cela résulte des expressions employées par la loi qui décide que quinze jours au moins doivent s'écouler entre la signification et la vente. Ce délai ne s'augmente pas à raison de la distance. « L'augmentation à raison de la distance ne concerne que les délais dans lesquels une personne est tenue d'obtempérer à un acte qui lui est signifié, elle est étrangère aux délais qu'une personne doit, comme dans l'espèce, observer avant de faire un acte ». (Garsonnet. *Traité théor. et prat. de procédure*. Tome IV, p. 78). Cette solution se justifie, en outre, par ces deux considérations : d'une

part, la folle enchère est un incident de la saisie immobilière et les demandes qui y sont relatives sont formées sans augmentation de délai à raison des distances, sauf le cas de l'article 726 (art. 718, P. C.) ; d'autre part, cette augmentation serait très souvent inconciliable avec la disposition de l'article 726, qui décide que l'apposition des placards peut avoir lieu dans les trois jours de la signification du bordereau et que le délai entre cette apposition et l'adjudication ne peut excéder trente jours. (Paris, 5 juillet 1851, D. 53. 2. 52.)

Ces significations ne sont pas des assignations, et il peut être régulièrement passé outre à l'adjudication même hors la présence des parties appelées, (Cass. 18 avril 1855, D. 55. 1. 215.)

Aucune autre dénonciation n'est indispensable : ainsi il n'est pas nécessaire d'adresser une signification aux créanciers inscrits sur l'immeuble fol enchéri ; lorsqu'il s'agit d'une folle enchère qui suit une saisie, le législateur a estimé que la signification qui leur avait été faite dès le début de la procédure était suffisante. C'est ce qui a été déclaré lors des travaux préparatoires de la loi de 1841 et ce qui explique le silence des textes.

SECTION III

De l'adjudication

On arrive ainsi au jour fixé pour l'adjudication. L'article 735, P. C., déclare qu'elle aura lieu sur l'ancien cahier

des charges, qui se trouve déposé au greffe du tribunal, si la vente a eu lieu à la barre du tribunal ou devant un juge, et dont le poursuivant remettra un extrait, quand elle aura été renvoyée devant notaire. Elle se fait donc aux mêmes conditions que la première vente. Cette disposition s'explique naturellement pour ceux qui ne voient pas dans la poursuite de folle enchère une procédure spéciale, indépendante, mais la suite de l'ancienne procédure de vente, qui, n'ayant pas produit d'effet définitif, doit-être continuée. Ceci explique que l'adjudication seule doit être recommencée, et que tous les actes de poursuite valablement et utilement faits jusque là subsistent ; le cahier des charges a définitivement fixé les conditions de l'adjudication, il appartient dès lors à toutes les parties ; l'une d'entre elles, sans l'assentiment au moins tacite des autres, ne peut y apporter de modifications. Nous ajouterons qu'aux termes de l'article 740 du Code de procédure, le fol enchérisseur étant tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur sa folle enchère, cette différence ne peut être équitablement établie qu'autant que les deux adjudications seront faites sous les mêmes conditions.

Toutefois certaines modifications peuvent être apportées aux clauses primitives, quand elles ne touchent pas aux charges de l'adjudication et n'ont pas pour effet de la rendre plus onéreuse. En pratique, elles sont au nombre de deux.

Le poursuivant généralement modifie la mise à prix

en la réduisant. L'article 739, P. C. dit, en effet, qu'on appliquera lors de l'adjudication sur folle enchère l'article 706 du même Code, qui déclare le poursuivant adjudicataire pour la mise à prix par lui fixée, s'il n'y a pas d'enchérisseur. Ce serait compromettre le droit de poursuivre la revente, si on enlevait au poursuivant celui de fixer la mise à prix, l'obligeant à maintenir celle qui avait été primitivement fixée à un chiffre peut-être trop élevé. Il peut le faire, même lorsqu'il s'agit d'une vente où la mise à prix primitive avait été fixée par le tribunal. La loi indique d'une manière générale que la mise à prix pour la nouvelle adjudication est fixée par le poursuivant (art. 735, P. C.), et ce texte s'applique à toutes les adjudications sur folle enchère. D'ailleurs le poursuivant devant rester dans tous les cas adjudicataire si sa mise à prix n'est pas couverte (art. 739, 706, 964, P. C. combinés), il doit pouvoir la fixer à son gré. La garantie des autres parties intéressées se trouve dans le droit de porter des enchères. (Orléans, 23 avril 1850, D. 51. 2. 74).

La seconde modification qui est de style dans les adjudications sur folle enchère, consiste à décider que le nouvel adjudicataire paiera aux ayants droit, en outre de son prix, les intérêts y afférents depuis le jour de la première adjudication. Elle a pour effet d'assurer les droits des vendeurs et de leurs ayants cause en faisant considérer la première adjudication comme ayant produit ses effets utiles, (Cass. 17 août 1853, D. 54. 1. 382). Nous aurons l'occasion de revenir sur cette clause.

L'adjudication a lieu devant le tribunal à l'audience des criées ; les enchères y sont reçues seulement par le ministère d'avoués, et l'adjudication n'est prononcée qu'après l'extinction de trois bougies d'une durée chacune d'environ une minute.

L'avoué qui a porté la dernière enchère a trois jours pour déclarer command, faute de quoi il est réputé lui-même adjudicataire.

Toutes personnes peuvent enchérir à l'exception de celles qui sont déclarées par la loi incapables d'acheter dans une vente judiciaire. Cette incapacité s'applique 1^o aux magistrats composant le tribunal devant lequel la vente est poursuivie ; la jurisprudence étend cette incapacité aux greffiers ; 2^o à l'avoué poursuivant la folle enchère. La loi a interdit à l'avoué qui a poursuivi la saisie de se rendre adjudicataire des immeubles saisis, parce qu'elle a craint que cet avoué, auprès de qui les enchérisseurs voudraient se renseigner, en qualité d'avoué poursuivant, ne vienne à déprécier les immeubles à vendre pour les acquérir au-dessous de leur valeur. Ce motif, dont la valeur est des plus contestables, s'applique en cas de vente sur folle enchère (art. 739 P. C.). Cette incapacité frappe-t-elle l'avoué qui a poursuivi la vente, et qui ne poursuit pas la folle enchère. Il faut répondre par l'affirmative, bien que celui qui a poursuivi la vente ne joue plus aucun rôle dans la procédure de folle enchère et notamment n'intervienne plus dans la fixation de la mise à prix et des conditions de l'adjudication. Cela

résulte des textes qui interdisent aux avoués de se rendre adjudicataires des immeubles compris dans une procédure de vente dans laquelle ils ont exercé leur ministère ; (art. 711 P. C. et 1596 C. C.) ; par suite de la folle enchère, la première adjudication se trouve résolue, la procédure est réouverte et on retombe sous l'empire des textes restrictifs que nous venons de citer. (Toulouse, 18 janvier 1894, D, 94, 2, 479 ; Cass., 21 janvier 1896, D. 96, 1, 135.) L'avoué poursuivant conserve, dans tous les cas, le droit de porter des enchères pour le compte d'un de ses clients, et de rester adjudicataire ; il devra, comme il a été dit plus haut, déclarer command dans les trois jours, faute de rester adjudicataire lui-même. Dans cette dernière hypothèse, à cause de la prohibition que nous venons de rappeler, cette adjudication serait entachée de nullité ; elle serait également nulle si la personne, au profit de laquelle le command a été déclaré, avait acquis pour un incapable, comme personne interposée. Pour qu'il en soit ainsi, il faudrait qu'il y ait véritablement concert frauduleux. (Cass., 6 août 1883, D. 84, 1, 328.) 3° Les personnes notoirement insolvables, ce qui comprend le fol enchérisseur qui ne satisfait pas à ses obligations (arrêt du 6 août 1883 précité), le saisi qui n'a pas désintéressé ses créanciers.

Le jugement d'adjudication comprendra la copie de l'ancien cahier des charges, la relation des formalités accomplies et le prononcé de l'adjudication. Il est revêtu de l'intitulé des jugements et du mandement qui les ter-

mine, avec injonction à l'adjudicataire fol enchérisseur de délaisser la possession, aussitôt la signification qui lui sera faite. Celle-ci est inutile quand le fol enchérisseur consent à son exécution volontaire.

On considère aujourd'hui que les jugements d'adjudication ne statuant sur aucune contestation, ne sont pas de véritables jugements, mais de simples procès-verbaux qui constatent l'existence de conventions ; ils ne sont donc susceptibles d'aucune des voies de recours qui s'appliquent aux jugements contentieux. Une action principale en nullité pourra seulement être, s'il y a lieu, dirigée contre eux (art. 730, 2° P. C. ; Cass. 28 décembre 1852, 53, 1, 17 ; 29 juillet 1890, 91, 1, 200).

SECTION IV

Des incidents de la poursuite de folle enchère

Nous venons d'indiquer ce qui se passe lorsque la procédure suit son cours normal, et qu'il ne se produit pas d'incidents. Il nous reste à indiquer ceux qui peuvent surgir. Nous avons vu ce qui est relatif à l'opposition à la délivrance du certificat, il n'y a pas là à proprement parler un incident, puisque le conflit ne peut surgir qu'avant que la procédure soit commencée.

Les difficultés que nous avons à examiner se rattachent

à deux sortes d'idées ; elles peuvent ou retarder l'adjudication ou l'empêcher d'avoir lieu. La première hypothèse se réalise lorsque l'adjudication est renvoyée à une date postérieure à celle annoncée, ou lorsque le poursuivant ayant abandonné sa poursuite, un autre créancier s'y fait subroger. La deuxième comprend les incidents qui se produisent au cas où le fol enchérisseur exécute les conditions de l'adjudication après le commencement de la poursuite, et lorsque la procédure est annulée.

Remise de l'adjudication. — En principe l'adjudication doit être prononcée par le tribunal au jour fixé ; cependant la loi autorise le poursuivant à en demander la remise pour causes graves et dûment justifiées. C'est une innovation de la loi de 1844, le Code de 1806 n'autorisant cette faculté que lors de l'adjudication sur saisie. Il y a cependant des différences entre les deux cas ; lors de l'adjudication sur saisie, la remise peut être sollicitée tant par le poursuivant que par le saisi et les créanciers inscrits ; en cas de folle enchère, elle ne peut être prononcée que sur la demande du poursuivant. Cela peut se justifier par la différence des situations. Lorsque la première adjudication a été consommée, les créanciers étaient en droit d'obtenir à un jour fixe ou au moins à bref délai, le paiement de leur créance, l'incident de folle enchère a retardé ce paiement, il importe que ce retard soit le plus court possible ; le risque d'une adjudication défectueuse est moins sérieux que lors de la première vente puisque le fol enchérisseur reste toujours

tenu de l'intégralité de son prix. Si véritablement une cause de sursis s'impose, la loi a pensé que le poursuivant juge de son intérêt, le demanderait lui-même au tribunal. (Art. 737, P. C.) Celui-ci jouit à ce sujet d'un pouvoir absolument discrétionnaire ; son jugement échappe à toute voie de recours, car, à proprement parler, il n'est pas un jugement sur une contestation soulevée entre parties. (Art. 739, P. C.)

La remise de l'adjudication est toujours une mesure grave ; elle peut écarter les enchérisseurs qui s'étant déplacés et ayant perdu leur temps et leurs frais de voyage, ne reviendront plus ; elle entraîne en outre de nouveaux frais de publicité ; le tribunal ne doit donc l'accorder que dans des cas exceptionnels. Son appréciation est souveraine.

Lorsqu'il l'accorde il doit fixer la date de l'adjudication, mais pour que celle-ci ne soit cependant pas trop retardée, le jour auquel il y sera procédé ne doit pas être éloigné de plus de soixante jours. La durée de la remise ne doit pas être moindre de trente.

Avant la date fixée, il est procédé à une nouvelle publicité par insertion et affiches, huit jours au moins auparavant. Il n'est pas nécessaire de renouveler les significations, car les parties intéressées ont dû se trouver présentes lors du jugement de remise. Il en serait toutefois autrement si ce jugement était muet sur la nouvelle fixation du jour des enchères. (Bourges, 19 Janvier 1844, D. 44. 2. 117.)

Quant au mode de demande de la remise, il est extrêmement simple, car le poursuivant n'a qu'à remettre des conclusions en ce sens sur le bureau du tribunal. Comme il ne s'agit pas à proprement parler d'une demande incidente (elle n'a pas de caractère contentieux), il n'est pas nécessaire d'appliquer l'article 718 P. C., et de signifier ces conclusions. (Cass. 17 juin 1861. D. 62. 1. 82).

Qu'arriverait-il si le tribunal accordait un sursis en dehors des conditions que nous venons d'indiquer, si par exemple il remettait l'adjudication sur la demande du fol enchérisseur, ou la fixait à une date éloignée de plus de soixante jours ? Nous avons vu que le tribunal est souverain appréciateur des circonstances qui autorisent ou non la remise, mais la loi a circonscrit l'exercice de son droit dans certaines limites qui doivent être observées à peine de nullité de l'adjudication. Sans doute le jugement de remise en lui-même n'est susceptible d'aucune voie de recours, mais s'il intervient en dehors des conditions de la loi, la procédure se trouve viciée et l'adjudication entachée de nullité. C'est ce qui résulte de la combinaison des articles 737 et 739 P. C. Cette question rentre dans la théorie générale des nullités en matière de folle enchère.

Subrogation. — On sait qu'une seule procédure de saisie doit être dirigée contre les mêmes immeubles ; l'accomplissement des formalités prescrites par la loi sauvegarde tous les intérêts, et il y a là en outre une mesure d'économie. Pour faire connaître qu'une procé-

de saisie immobilière était commencée, la loi a décidé que le procès-verbal de saisie devrait être transcrit au bureau des hypothèques de la situation des immeubles, et que le conservateur devrait refuser de transcrire tout procès-verbal subséquent. Le premier saisissant ne reste pas maître absolu de la poursuite ; il est tenu d'accomplir toutes les formalités dans les délais impartis, et, s'il y manque, soit par collusion ou simple négligence, tout intéressé peut demander contre lui la subrogation, et, après l'autorisation du tribunal, continuer les poursuites.

Peut-il y avoir lieu à subrogation en matière de folle enchère ? On doit certainement répondre oui, car il ne peut y avoir deux poursuites de réadjudication pour le même immeuble, et le créancier qui a commencé la procédure de folle enchère ne peut en disposer à son gré.

Quand la subrogation pourra-t-elle être demandée ? Cette demande ne peut-être formée, qu'autant que la négligence du poursuivant apparaît après qu'il a commencé les premiers actes de poursuite. Tant que l'intention du poursuivant ne s'est pas manifestée par des actes extérieurs, chaque intéressé conserve son droit indépendant et la poursuite appartient au plus diligent. Ici nous ne trouvons rien qui ressemble à la transcription du procès-verbal de saisie, les seuls faits qui peuvent faire apparaître la poursuite sont, d'une part, la délivrance du certificat constatant l'inaccomplissement des charges exigibles avant l'adjudication ; de l'autre, les formalités de publicité. On peut soutenir que le greffier

qui a délivré un certificat constatant l'inaccomplissement des conditions exigibles de l'adjudication, n'est pas tenu d'en délivrer un autre, dans ce cas l'inaction de celui qui l'a obtenu ne saurait paralyser le droit des autres créanciers intéressés et ceux-ci peuvent demander la subrogation.

Lorsque la folle enchère est poursuivie postérieurement à la délivrance du jugement d'adjudication, c'est l'apposition des placards et l'insertion qui seule révèle la poursuite de folle enchère ; à partir de ce moment les droits des autres créanciers se trouvent momentanément suspendus jusqu'au jour de l'adjudication, car c'est seulement à ce moment que se manifestera l'inaction du poursuivant. Mais, dans ce cas, le créancier intéressé pourra intervenir immédiatement et requérir l'adjudication. On ne voit pas pourquoi on lui refuserait ce droit ; la poursuite de folle enchère a lieu dans l'intérêt de tous, et si le droit du créancier requérant apparaît certain, pourquoi exigerait-on les formalités d'une demande en subrogation ou une nouvelle poursuite ? (Cass. 8 juillet 1828. D. Repert. V^o Vente publ. d'imm. n^o 1878). Si cependant aucune réquisition de mise aux enchères ne se produisait au jour primitivement fixé, nous croyons qu'une demande en subrogation pourrait être valablement formée ; en principe, c'est un procédé pratique peu recommandable, car le créancier aurait plutôt intérêt à poursuivre la folle enchère en son nom, il éviterait les frais du jugement de subrogation ; ceux de publicité

devant, dans les deux cas, rester les mêmes. Son intérêt à demander la subrogation apparaîtrait cependant très évident lorsque le premier poursuivant aurait fixé une nouvelle mise à prix représentant la haute valeur de l'immeuble et garantissant les droits des créanciers, parce que, malgré la subrogation, ce premier poursuivant resterait adjudicataire à défaut d'enchérisseur.

Exécution de l'adjudication postérieurement aux poursuites.— Le fol enchérisseur a été investi de la propriété de l'immeuble vendu par la première adjudication ; il n'en sera définitivement dépouillé que par le jugement de réadjudication à sa folle enchère, jusqu'à ce moment et malgré les poursuites commencées, il peut empêcher sa dépossession. Cette faculté lui est réservée par l'article 738, P. C., sous certaines conditions.

Ce qui justifie la menace de dépossession, c'est l'intérêt qu'a le poursuivant à assurer l'exécution des conditions de l'adjudication ; celles-ci remplies, l'action en folle enchère manque de base. L'adjudicataire qui veut entraver la poursuite doit donc démontrer qu'il a satisfait à ses obligations. Dans le cas où la procédure est commencée pour non paiement des frais, il rapportera la quittance des avoués et du notaire, s'il y a lieu ; dans celui de poursuite pour défaut de transcription, le certificat du conservateur des hypothèques constatant l'accomplissement de cette formalité ; et pour celui de non paiement du prix, il produira la quittance des ayants-droit ou un certificat de la consignation de la somme due à la Caisse des dépôts

et consignations. C'est ce dernier moyen qu'il devra employer lorsqu'un désaccord existera entre lui et le poursuivant sur le montant de la somme due. Il ne suffirait pas qu'il ait fait des offres réelles, elles ne sont libératoires qu'autant qu'elles sont suivies de la consignation. (art. 1257 C. C.) (Cassation, 16 novembre 1869. D. 70. 1. 360.) D'une manière générale, il faut qu'il puisse justifier qu'il a satisfait aux clauses de son cahier des charges.

Une difficulté spéciale se pose dans le cas où l'adjudicataire a contrevenu à une obligation de ne pas faire ; par exemple, il lui était interdit de démolir un bâtiment avant le paiement de son prix et il l'a détruit ; il lui était défendu de faire une coupe dans la forêt avant la même époque, et il y a fait procéder. La revente sur folle enchère deviendra-t-elle obligatoire, en ce sens qu'il ne pourra l'empêcher ? Nous ne le croyons pas ; le but de la revente sur folle enchère est la sauvegarde des droits des intéressés et, malgré la contravention à la clause que nous supposons, le droit de continuer la procédure n'existerait plus, si l'adjudicataire réparait complètement le préjudice causé en offrant le paiement ou en faisant la consignation d'une somme représentant la valeur du bâtiment démoli ou de la coupe enlevée. Car de quoi se plaindrait le poursuivant, puisque ses droits ne sont pas compromis ? Il manquerait d'intérêt pour poursuivre la revente. Toutefois les frais qu'il aurait faits jusque-là seraient à la

charge de l'adjudicataire, ayant été faits régulièrement contre lui.

Il en est de même dans tous les cas où la poursuite a été régulièrement commencée, et pour assurer le paiement de tous les frais déjà exposés, outre la justification de l'accomplissement des conditions de l'adjudication, l'adjudicataire, qui veut éviter la revente, doit fournir un certificat constatant la consignation d'une certaine somme destinée à cet objet. De droit commun, lorsque le débiteur veut se libérer par des offres réelles de ses obligations comprenant le paiement de frais non liquidés, il doit offrir une somme qu'il détermine lui-même, sauf à la parfaire, et qui est suffisante pourvu qu'elle paraisse sérieuse. Cela ne suffit pas ici, et pour donner toute garantie au poursuivant, l'adjudicataire doit faire déterminer par ordonnance du président du tribunal devant lequel la vente est poursuivie, le montant de la somme à consigner de ce chef. L'intervention de ce magistrat a pour but de démontrer que l'offre faite est non seulement sérieuse, mais en rapport avec l'état de la procédure. Comme il s'agit d'une mesure provisoire, acte de juridiction gracieuse, l'ordonnance n'est susceptible d'aucun recours ; elle n'équivaut pas en effet à une ordonnance de taxe et elle ne préjudicie en rien aux droits du poursuivant. La consignation doit avoir lieu à la Caisse des dépôts et consignations.

C'est au moment de la réquisition d'adjudication que ces justifications doivent être faites ; rien n'impose à

l'adjudicataire l'obligation de signifier préalablement au poursuivant copie des pièces établissant sa libération, mais il est d'une bonne pratique de le faire.

Il est certain, en outre, que l'acquéreur pourrait empêcher la revente poursuivie contre lui s'il justifiait d'un motif légitime de son retard, par exemple, s'il démontrait qu'il a juste crainte de subir une éviction (art. 1653 C. C.) (Comp. Lyon 22 juin 1882. *Gaz. du Palais*, 83. 1. 427.)

Ce sont là les seuls cas dans lesquels il peut se soustraire aux effets de la poursuite commencée. Il a été jugé qu'il ne pourrait éviter la revente : 1^o par un délaissement, car peut délaisser celui-là seul qui n'est tenu de l'obligation que *propter rem* et non personnellement ; nous nous sommes expliqués sur ce point ; 2^o en justifiant qu'il a déjà revendu l'immeuble, en imposant à son acheteur l'obligation de satisfaire son propre vendeur et ses ayants cause ou qu'il est en instance de vendre ; 3^o ni même en justifiant qu'il a déjà commencé des poursuites de saisie contre ce sous-acquéreur. (Paris, 5 Juillet 1851, D. 53. 2. 51.)

Une demande en nullité admise empêche l'adjudication ; celle-ci peut aussi être arguée de nullité, nous réservons l'ensemble de la question pour la section suivante.

SECTION V

Des nullités

La nullité est la sanction de l'inobservation des condi-

tions, des formes et des délais de la procédure de folle enchère. On distingue les nullités tirées du fonds et les nullités de forme, c'est-à-dire celles qui concernent le droit lui-même et celles qui ne concernent que sa mise en œuvre. Dans la première catégorie rentrent celles se rattachant à l'absence de qualité du poursuivant, aux contestations portant sur son droit, sur l'irrégularité ou l'insuffisance de son titre; dans la seconde, on classe celles se rattachant à l'inobservation des formalités et des délais prescrits par les articles 734 à 737 du Code de procédure civile.

La première question est de déterminer qui pourra invoquer la nullité. La loi est muette sur ce point; il faut donc appliquer les principes de droit commun, et dire que le droit de proposer cette nullité appartient à tout intéressé; c'est ce que l'article 713 P. C. décide formellement d'ailleurs pour les nullités de procédure et la poursuite de saisie. Lors des travaux préparatoires, le projet du gouvernement mentionnait que ce droit n'appartiendrait qu'à la partie saisie, mais cette restriction, à bon droit, n'a pas été maintenue. L'intérêt justifie donc la demande, « l'intérêt réel, véritable, tel est le mobile qui doit faire admettre la nullité attachée à la prescription de la loi. Ce ne n'est pas une vaine exigence, une subtilité de procédure tracassière et chicanière qui doit diriger les tribunaux. L'intérêt des parties voilà leur règle et le motif qui a déterminé la commission (rapport de M. Persil à la Chambre des pairs, D. op cit. p. 568 n° 42.) Ce droit

appartiendra donc incontestablement au saisi qui a toujours intérêt à surveiller la réalisation de son immeuble, et l'observation des formalités protectrices établies par la loi ; à l'adjudicataire fol enchéri qui veut par ce moyen retarder sa dépossession ; au tiers détenteur qui tient à conserver l'immeuble acquis (Limoges, 19 février 1894, D. 98. 2. 261) ; enfin aux créanciers inscrits du saisi et à ceux de l'adjudicataire. Si ces personnes ne sont pas parties dans la poursuite, elles peuvent, pour la sauvegarde de leurs intérêts, y intervenir.

A quel moment les nullités doivent-elles être proposées ? L'article 739 P. C. contient la disposition suivante : « Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'article 729. » Le dernier article est ainsi conçu : Les moyens de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges seront proposés sous peine de déchéance au plus tard trois jours avant l'adjudication. » Ainsi les moyens de nullité doivent être proposés trois jours avant celui fixé par l'adjudication, à peine de déchéance ; le but poursuivi par le législateur est de simplifier les incidents de la procédure en permettant de leur donner une solution dans un délai rapproché, et, en outre, d'assurer la stabilité des ventes judiciaires. (Cass., 2 Janvier, 1884, D. 84. 1. 315.) Nous croyons que ce délai comprend trois jours francs, cela nous paraît résulter des expressions mêmes de la loi, qui semble indiquer qu'il doit s'écouler au moins trois jours entre la signification du moyen de nul-

lité et sa discussion devant le tribunal ; si l'adjudication a été annoncée pour le 15, le moyen de nullité devra être proposé au plus tard le 11.

La déchéance s'applique à tous les moyens, aussi bien à ceux tirés du fonds du droit qu'à ceux qui résultent d'une nullité de forme, par conséquent au moyen tiré du défaut de qualité du poursuivant (Cass. 29 juillet 1873, D. 76. 5. 270). L'article 729 ne contient, en effet, aucune distinction ; sans doute dans la procédure de saisie qui s'est poursuivie sans incidents jusqu'à l'adjudication, cet article ne peut concerner que des nullités de procédure, parce que toutes les nullités tirées du fonds ont dû être définitivement réglées par le jugement donnant acte de la publication du cahier des charges ; mais il en est cependant autrement lorsqu'après cette publication des incidents se produisent, ceux-ci tombent sous l'application de cet article, car le législateur a voulu que tous les moyens de nullité qui peuvent être allégués contre la procédure fussent jugés avant l'adjudication. D'ailleurs cette solution résulte formellement de la discussion qui a eu lieu devant la chambre des pairs. (Persil, Rapport à la chambre des pairs ; D. op. cit. p. 570 n° 54). Nous devons cependant faire une réserve, la déchéance ne serait pas encourue par la partie qu'un cas de force majeure aurait empêché d'agir dans le délai de la loi ; il en serait de même encore si par la fraude du poursuivant, l'adjudicataire fol enchéri n'avait pas été appelé à connaître de la procédure de folle enchère diri-

gée contre lui. Il appartient dès lors aux tribunaux de se prononcer dans ces circonstances de fait. La nullité de la procédure pourrait, dans ces cas, être demandée aussi bien après l'adjudication qu'avant. (Aix, 5 mai 1870. D. 72. 2. 139 ; Besançon, 8 février 1892. D. 93. 2. 143. Cassation, 24 mai 1894. 94. 1. 304 ; 12 février 1896. 96. 1. 215.)

Les moyens de nullité sont proposés par un acte d'avoué à avoué, car le poursuivant a nécessairement un avoué ; les parties qui doivent figurer dans cette instance sont, outre le poursuivant, l'adjudicataire et aussi le saisi qui est partie à tous les incidents de procédure de vente jusqu'au moment où celle-ci a produit tous ses effets par le paiement du prix. Dans les ventes autres que sur saisie, le saisi est remplacé par les vendeurs. Si l'une des parties qui doit figurer dans l'instance n'a pas d'avoué constitué, il doit lui être donné assignation à huitaine franche, sans augmentation à raison des distances (art. 739, 729 et 715 P. C.). Quelque soit la forme employée pour proposer la nullité, la cause de celle-ci doit être indiquée ; il ne suffirait pas d'articuler qu'on se propose d'arguer la procédure suivie de nullité. La loi a voulu que la question puisse être jugée avant l'adjudication, il faut nécessairement pour que le poursuivant ait le temps de préparer sa défense qu'il connaisse les moyens qu'on lui oppose. (Cass. 2 janvier 1884. D. 84. 1. 315.)

Quelle est la conséquence de la nullité prononcée ? Si

la procédure est annulée par suite d'une nullité tirée du fonds du droit, elle ne peut naturellement plus être recommencée ; il en sera autrement si le vice tenait à la simple omission de formalités ; elle pourra être reprise. C'est ce qu'indique l'article 729 P. C. 3^e alinéa : « Si les moyens de nullité sont admis, le tribunal annulera la poursuite à partir du jugement de publication, en autorisera la reprise à partir de ce jugement et fixera le nouveau jour de l'adjudication. » Il ne peut être question ici de recommencer la procédure à partir du jugement de publication ; il faut remarquer qu'en principe la poursuite peut être reprise à partir du dernier acte valable ; si dans l'article 729 le législateur a dit qu'il fallait recommencer la poursuite à partir du jugement de publication, c'est que les formalités qui suivent ce jugement se réfèrent uniquement aux formalités de publicité qui doivent être recommencées toutes les fois que l'adjudication n'a pas eu lieu au jour fixé. En cas de folle enchère annulée pour défaut de forme, le poursuivant devra donc recommencer la publicité et les significations contenant l'indication des jours et heure de la nouvelle adjudication, si le jugement qui statue sur la nullité est muet sur ce point ; il ne serait pas tenu de lever un nouveau certificat et de faire un nouveau commandement.

Nous avons déjà indiqué tout à l'heure que la déchéance établie par l'article 729 ne s'appliquait pas aux parties qui, par suite de circonstances indépendantes de

leur volonté, n'avaient pu produire leurs moyens de nullité dans les trois jours qui avaient précédé l'adjudication ; il est également certain que tout intéressé peut après l'adjudication proposer les nullités qui résultent de cette adjudication elle-même. Les articles 706 et 707 P. C. imposent pour l'adjudication certaines formalités et l'article 711 écarte certaines personnes des enchères ; ces dispositions étant prescrites à peine de nullité, ce n'est que postérieurement à l'adjudication que la demande en nullité peut être formée. L'article 739 déclare ces textes applicables à la folle enchère et il n'y a aucun doute que leur inobservation soit sanctionnée par la nullité de l'adjudication, si elles n'ont pas été observées. En premier lieu, on ne comprendrait pas que ces dispositions ne comportassent pas la même sanction dans toutes les adjudications ; en second lieu, les motifs qui les ont fait établir touchent à l'ordre public, et leur observation s'impose à peine de nullité même dans le silence de la loi. Lorsque le moyen soulevé est admis, l'adjudication est anéantie et la procédure se trouve replacée au moment où il a été procédé aux enchères. Il y a lieu toutefois, avant de les rouvrir, de faire procéder à une nouvelle publicité conformément à l'article 714 P. C. (Toulouse, 18 janvier 1894, 94, 2, 479.)

L'action en nullité de l'adjudication est une action mixte, elle peut donc être portée, lorsqu'elle est principale, soit devant le tribunal de la situation des biens, soit devant celui de l'adjudicataire.

VOIES DE RECOURS CONTRE LES JUGEMENTS STATUANT

SUR DES NULLITÉS.

Opposition. — Lorsqu'un tribunal saisi d'une contestation a statué par défaut, c'est-à-dire en l'absence d'une partie qui a été régulièrement appelée dans l'instance, il n'est pas dessaisi d'une manière irrévocable, et la partie défaillante peut, en faisant opposition, lui demander rétractation de la sentence, en produisant ses moyens de défense. Dans les cas ordinaires, ce droit d'opposition se justifie facilement : peut-être le défenseur défaillant a-t-il ignoré la demande ; et son exercice, limité dans un délai restreint, ne présente pas de grands inconvénients. Il en est toutefois autrement dans la matière qui nous occupe, l'article 739, P. C. écarte formellement l'opposition contre les jugements rendus en matière de folle enchère ; le législateur s'est surtout préoccupé de l'idée de supprimer les lenteurs et les frais de la procédure de revente, et il a craint que cette voie de recours ne devint, entre les mains du saisi ou du fol enchérisseur, un moyen de retarder l'adjudication. De là il résulte qu'il n'y a jamais lieu en cette matière à jugement de défaut profit-joint, le tribunal prononce de suite, que toutes les parties appelées soient comparantes ou non, (Cass. 13 décembre 1852, 53. 1. 130). Et quand le jugement rejette une demande en nullité, il peut être immédiatement passé outre à l'adjudication.

Appel. — Les jugements rendus sur les demandes en nullité sont susceptibles d'appel, que le tribunal ait statué sur une nullité de fonds ou une nullité de forme. Lors de la réforme de 1841, le gouvernement avait proposé de réserver la faculté de l'appel aux seuls jugements qui statueraient sur des nullités de fonds, mais cette distinction n'a pas été admise, parce qu'il a été reconnu impossible de donner une définition précise qui ait pu permettre de faire la séparation sans difficultés.

Tous les jugements rendus en cette matière sont donc susceptibles d'appel, car la demande en nullité d'une procédure nous paraît être toujours d'une valeur indéterminée, (Douai, 26 juillet 1878, D. 80. 2. 7). Si l'on n'adoptait pas cette opinion, cesserait la valeur de l'immeuble fol enchéri qui fixerait le taux du premier ou du dernier ressort, et non le montant de la créance du poursuivant. Le point litigieux est de savoir si l'immeuble restera ou non entre les mains de l'adjudicataire ; l'action est donc réelle et le taux du dernier ressort se déterminera par l'article 1 de la loi du 11 avril 1838. (Limoges, 28 avril 1890, D. 91. 2. 108).

Dans le but déjà souvent indiqué d'accélérer la poursuite de saisie, et, d'une manière générale, la procédure des ventes judiciaires, le législateur a restreint l'exercice du droit d'appel dans un délai assez court. L'article 739 P. C. renvoie sur ce point aux articles 731 et 732 qui indiquent que l'appel ne peut être interjeté après les dix jours qui suivent la signification du jugement à avoué,

et, s'il n'y a pas d'avoué, à compter de la signification à personne ou à domicile soit réel soit élu. (Cass. 26 février 1868. 68. 1. 224.) Ce délai n'est pas franc, c'est-à-dire que l'appel doit être interjeté avant l'expiration du dixième jour, cela ressort du texte de la loi qui décide qu'il ne pourra être interjeté après les dix jours ; il en est ainsi même si le délai court en vertu d'une signification faite à personne ou à domicile, contrairement à la règle générale. Il est toutefois prorogé au lendemain lorsqu'il expire un jour férié (art. 1033 P. C. modifié par la loi du 13 avril 1895) ; mais il ne s'augmente pas à raison des distances (art. 731 P. C.).

Par cela même que ce délai est fort court, nous n'appliquons pas la règle de l'article 449 P. C. décidant que l'appel ne pourra être interjeté dans la huitaine de la prononciation du jugement, il pourra l'être aussitôt la décision rendue. Cela est d'autant plus nécessaire que les jugements rejetant une demande en nullité peuvent être immédiatement suivis du jugement d'adjudication ; l'appel interjeté suspend seul l'exécution.

Le délai court à partir de la signification du jugement à avoué contrairement à la règle de droit commun qui ne le fait courir que de la signification à partie ; c'est parce que dans ces procédures compliquées, et cependant rapides, l'avoué joue un rôle prépondérant ; c'est lui qui doit se prononcer immédiatement sur la nécessité de l'appel.

L'article 732 P. C. en règle les formes ; il est interjeté

par un exploit en la forme ordinaire, qui doit être signifié aux parties ayant figuré en première instance, et, outre les mentions ordinaires à ces sortes d'exploits, (Toulouse, 9 juin 1865. D. 65. 1. 162), il doit contenir les griefs articulés contre le jugement attaqué, c'est-à-dire les chefs du jugement dont appel est relevé à peine de nullité, ce qui ne comprend pas toutefois l'énoncé des moyens à l'appui. (Cass. 8 août 1854, D. 54. 1. 274. 17 juillet 1867, D. 67. 1. 390 ; Pau, 19 mai 1884, C. 1885. 2. 115.)

L'exploit est signifié au domicile de l'avoué qui a occupé pour l'intimé en première instance et non à personne ou domicile, une telle signification entraînerait, après l'expiration du délai, nullité de l'acte d'appel. Il n'y a d'exception à cette règle que pour le cas où l'intéressé n'a pas d'avoué constitué. (Chambéry, 27 juillet 1898. D. 1899. 2. 437.)

Il ne suffit pas de notifier l'appel à l'intéressé, il faut aussi le signifier au greffier du tribunal qui a rendu le jugement attaqué ; le but de cette formalité est de prévenir le tribunal qu'il a à surseoir à la procédure. Le greffier doit viser l'original de l'exploit (art. 731 P. C.) (Alger 7 mars 1894 D. 95. 1. 317.).

L'appel interjeté est suspensif et le tribunal est obligé de surseoir à l'ouverture des enchères. C'est une règle générale que l'appel de tous les jugements est suspensif, l'article 457 P. C. ne contenant aucune distinction. Sans doute, en matière d'incidents de saisie immobilière, l'appel

a été réglementé d'une manière spéciale dans les articles 730, 731 et 732 du même code; mais en dehors des exceptions apportées par ces textes, il faut s'en tenir aux règles générales ; aucune exception n'a été faite au principe de l'effet suspensif. On invoque en sens contraire, dans notre cas particulier, l'article 739 P. C. qui renvoie à l'article 729 disant que si les moyens de nullité proposés sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication. C'est donc que même l'appel interjeté n'a pas, en notre matière, l'effet suspensif de droit commun. Mais c'est étendre la partie de ce texte, qui n'a pas envisagé le cas particulier de l'appel émis contre la décision rejetant le moyen de nullité ; et les derniers mots ne nous en paraissent pas assez précis pour établir une dérogation à un principe général, la loi n'a eu en vue que l'hypothèse la plus ordinaire où la décision intervenue n'est pas attaquée. Cela nous paraît d'autant plus certain, que c'est seulement dans les articles postérieurs que la loi a prévu l'appel contre les jugements rendus sur les incidents de saisie, a établi des règles spéciales sans parler toutefois de l'exception si importante qui aurait été apportée aux effets de droit commun. L'opinion contraire se concilie mal d'ailleurs avec la disposition de l'art. 732 qui ordonne la signification de l'exploit au greffier, et elle semble en opposition avec ce qui a été dit lors des débats devant la chambre des pairs. (Discussion à la chambre des pairs. Séance du 25 avril 1840, *Moniteur* du 26).

Le tribunal pourrait-il ordonner l'exécution provisoire

du jugement malgré l'appel interjeté, et décider qu'il serait passé outre à l'adjudication. On sait qu'aux termes de l'article 135 P. C. les tribunaux doivent ordonner l'exécution provisoire des jugements rendus lorsqu'il y a titre authentique ; n'est-ce pas le cas quand la folle enchère est poursuivie en vertu d'un bordereau de collocation ? Nous croyons qu'il faut faire une distinction. Si l'adjudication a comparu à l'ordre, et si lors de la folle enchère poursuivie par un porteur de bordereau de collocation, il intente une action en nullité contre la poursuite, critiquant soit le droit du poursuivant soit la validité de son titre ou la régularité de la procédure, le tribunal qui rejette la demande, pourra ordonner l'exécution provisoire, parce que le jugement conserve à un titre authentique sa force exécutoire. (Toulouse, 21 janvier 1847, D. 97. 2. 433. Cass., 23 octobre 1899, D. 1900. 1. 122.) Il en serait autrement si l'adjudicataire n'était pas intervenu à l'ordre, ou n'y avait pas été appelé ; dans ce cas le titre authentique dont on se prévaut vis-à-vis de lui étant cependant *res inter alios acta*, l'exécution provisoire ne pourrait être ordonnée. (Grenoble, 30 Mars 1867, D. 68. 2. 16.)

Dans les cas où l'exécution provisoire est possible le tribunal peut prononcer immédiatement l'adjudication, même si le jugement n'est pas signifié. L'article 729 P. C. indique clairement, contrairement à la règle posée dans l'article 147 du même code, que les jugements, qui rejettent les moyens de nullité proposés contre la procédure,

n'ont pas besoin d'être signifiés avant qu'il soit passé outre à l'adjudication.

Il est à peine utile d'indiquer qu'après l'appel interjeté, s'il est passé outre à l'adjudication, celle-ci n'est prononcée qu'aux risques et périls du poursuivant, et son sort se trouve subordonné à celui du premier jugement dont elle n'est que l'exécution.

L'article 731 P. C, dit que l'arrêt doit être rendu dans la quinzaine de l'appel, mais comme l'observation de cette règle est dépourvue de toute sanction, il ne faut y voir que l'expression du désir du législateur de voir ces sortes d'affaires jugées le plus tôt possible. C'est dans ce même but, pour simplifier le débat et pour empêcher que la solution n'en soit retardée par la discussion de difficultés nouvelles, que la loi a interdit de soulever devant la cour même des moyens nouveaux à l'appui de la demande. La nullité ne peut être demandée pour aucune autre cause tirée du fonds ou de la forme que celle qui a été alléguée en première instance. (Cass., 28 Juin 1858, D. 58. 1. 454 ; 9 juin 1896, D. 97. 1. 43.)

Comme les jugements, les arrêts rendus par défaut ne sont pas susceptibles d'opposition. (Cass., 17 Mars 1853, D. 54. 1. 382.)

Tierce opposition. — La tierce opposition est une voie de recours extraordinaire ouverte aux personnes dont un jugement lèse les intérêts sans qu'elles y aient été parties. Elle est admise contre tous les jugements, car l'article 474 P. C. ne fait aucune distinction, par conséquent contre les

jugements rendus en matière de nullité de folle enchère.

Pour pouvoir faire tierce opposition, il faut avoir intérêt à exercer cette action et ne pas avoir été partie au jugement attaqué ; ce droit n'appartient donc pas aux personnes qui ont figuré dans l'instance, ni à celles qui y ont fait défaut quoique régulièrement appelées ; il n'appartient pas non plus à celles qui y ont été régulièrement représentées par leurs mandataires légaux ou conventionnels.

Appliquant ces principes à notre matière, nous dirons que le droit de tierce opposition appartient : 1^o au saisi ou au vendeur lorsqu'ils n'auront pas été appelés dans l'instance en nullité de folle enchère, l'intérêt de ces personnes est évident lorsque par suite de la nouvelle adjudication le prix produit par la revente est inférieur au premier, et qu'elles peuvent espérer qu'une procédure mieux conduite, ou une adjudication faite dans des circonstances plus favorables, produira un meilleur résultat (Cass. 17 juin 1863, D. 63. 4. 457) ; 2^o au sous-acquéreur qui veut se maintenir en possession de l'immeuble qui lui a été transmis, et qui a intérêt à faire annuler la procédure de folle enchère qui l'a dépossédé. Ce sous-acquéreur ne peut être réputé avoir été représenté dans l'instance par le fol enchérisseur, parce que à partir de la cession qui lui a été consentie, il a acquis des droits indépendants de ceux de son auteur ; 3^o aux personnes qui n'ont pas été valablement représentées par leurs mandataires, soit conventionnels, si ceux-ci ont dépassé leur mandat, comme un avoué qui représente deux

personnes ayants des intérêts contraires, soit légaux, si ceux-ci n'ont pas représenté leurs pupilles, ayants avec eux des intérêts opposés, ou s'ils n'ont agi qu'en leur nom personnel, (Cassation, 16 décembre 1874, D. 75. 1. 130). Mais ce droit n'appartient pas aux créanciers hypothécaires ou chirographaires du saisi, car les premiers ayant été appelés en cause dans la procédure de saisie, sont réputés appelés à tous les incidents qui se produisent postérieurement, et les seconds sont représentés par leur auteur. C'est du moins la jurisprudence actuelle ; nous la croyons fort contestable. Nous devons ajouter une réserve, c'est que ces personnes ne sont régulièrement représentées, qu'autant qu'il n'y a pas eu, chez leur auteur, intention frauduleuse de leur faire perdre leurs droits. Si les créanciers même chirographaires pouvaient démontrer cette fraude, ils auraient le droit de tierce opposition.

Le résultat de la tierce opposition admise peut être d'entraîner la nullité du jugement contre lequel cette voie de recours extraordinaire a été dirigée. En règle générale, cette annulation est toute relative, car elle ne se produit que vis-à-vis du tiers opposant, mais ici son effet est plus considérable, car elle fera disparaître le jugement qui a statué sur la nullité, et, s'il y a lieu, le jugement d'adjudication qui a suivi. Il doit en être ainsi toutes les fois qu'il y a indivisibilité dans les effets du jugement modifié ; il est en effet impossible de considérer, d'une part, que le fol enchérisseur est resté

propriétaire de l'immeuble acheté, et de l'autre, que l'adjudicataire sur folle enchère en a acquis la propriété. Nécessairement, si le jugement rendu sur la tierce opposition admet la nullité de la poursuite de folle enchère, le jugement d'adjudication qui a suivi la décision annulée, et qui en est la conséquence, doit être anéanti à l'égard de tous (Alger, 30 janvier 1862, D. 63. 1. 457).

Pourvoi en cassation. — Le pourvoi en cassation est, on le sait, une voie de recours extraordinaire qui s'applique à tous les jugements ou arrêts rendus en dernier ressort et en toutes matières ; les jugements ou arrêts statuant sur des nullités de folle enchère y seront donc soumis. C'est l'application simple des principes de droit commun ; aucune règle spéciale n'a été édictée pour notre cas. Echappent toutefois, même à cette voie de recours, les jugements qui sont l'émanation du pouvoir discrétionnaire du tribunal, et qui n'ont pas le caractère contentieux, comme le jugement ordonnant la remise de l'adjudication, et le jugement d'adjudication lui-même.

APPENDICE

De la folle enchère poursuivie par le Crédit Foncier ensuite d'expropriation.

Nous n'examinerons qu'en quelques mots le cas tout spécial où la folle enchère est poursuivie à requête du Crédit Foncier. Le décret du 28 juin 1852, modifié par la loi du 10 juin 1853, a accordé des privilèges particuliers à la Société du Crédit Foncier pour assurer le paiement le plus prompt des annuités qui lui sont dues en remboursement des prêts faits par elle. D'une part, les formalités de l'expropriation forcée ont été très simplifiées, et d'autre part, en vertu de l'article 38 du décret de 1852, l'adjudicataire est tenu d'acquitter dans la huitaine de la vente, à titre de provision, dans la caisse de la société, le montant des annuités échues ; et, après le délai de surenchère, le surplus du prix doit être versé dans la dite caisse jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des créanciers de l'emprunteur. Le but du législateur a été de permettre à cette société de rentrer le plus promptement possible dans les sommes qu'elle a le

droit d'exiger, pour qu'elle puisse, elle-même, faire régulièrement face à ses propres engagements. Le bénéfice de la folle enchère a dû naturellement lui être conservé, puisque c'est là une sanction énergique et économique pour assurer l'exécution des obligations de l'adjudicataire. L'article 41 du décret de 1852 est relatif à l'exercice de cette faculté et est ainsi conçu : « Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il y est procédé suivant le mode indiqué par les articles 33, 34, 35, 36 et 37 du présent décret. »

Le texte n'ayant pas indiqué dans quels cas il y a lieu à folle enchère, il faut s'en tenir au droit commun, et dire qu'elle pourra être poursuivie pour inexécution des conditions de l'adjudication, et notamment pour inexécution de la condition imposée par l'article 38 du décret prérappelé.

Il semblerait résulter de la disposition citée que les formes de la procédure sont, dans ce cas, parfaitement déterminées ; en réalité, il n'en est rien, et le renvoi aux articles du décret qui régissent les formes de l'expropriation a eu pour résultat de compliquer, dans une matière spéciale, une procédure qui, de droit commun, offre une grande simplicité de formes. Aussi, en pratique, le Crédit Foncier n'applique pas les règles édictées sur la poursuite de folle enchère par le décret ; il se contente de recourir à la procédure de droit commun. C'est un principe aujourd'hui incontesté que les textes qui régissent le Crédit Foncier, et qui établissent en sa faveur des

privilèges et des règles spéciales, sont écrits dans son seul intérêt, et qu'il a par suite le droit d'y renoncer lorsqu'il a avantage à s'en tenir au droit commun.

Si l'on applique les dispositions du décret, il est nécessaire que la revente soit annoncée par trois insertions et deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle ; que la première apposition soit dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits ; que, dans tous les cas, la procédure soit précédée d'un commandement. Nous croyons cette dernière prescription impossible à suivre lorsque le Crédit Foncier n'aura pas de titre exécutoire contre l'adjudicataire. Il faut dès lors revenir au droit commun ; lorsque la folle enchère sera poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, pour violation d'une des conditions inscrites au cahier des charges, par exemple pour inexécution de l'article 38 du décret de 1852, il sera procédé en vertu du certificat du greffier ou du notaire constatant la non exécution de ces conditions ; après la délivrance du jugement d'adjudication, une simple mise en demeure suffira.

L'observation des formalités imposées par le décret ne suffit pas pour arriver à une nouvelle adjudication régulière. Il est incomplet en ce qui concerne 1° la rédaction des nouveaux placards qui doivent différer des premiers par l'addition des énonciations prescrites par l'article 735, 2^{me} alinéa P. C. : nom et demeure du fol enchérisseur, montant de l'adjudication, nouvelle mise à prix, indication du jour de l'adjudication ; 2° la dénoncia-

tion du jour de l'adjudication qui doit être faite à l'adjudicataire fol enchéri (art. 736 P. C.).

Nous appliquerons encore le droit commun en décidant que la remise de l'adjudication ne pourra avoir lieu que sur la demande de la société poursuivante (c'est la règle établie d'ailleurs par l'article 37 du décret) ; que lorsque l'adjudicataire aura satisfait aux conditions de l'adjudication, la société devra cesser ses poursuites sous peine de dommages-intérêts (Cass., 17 avril 1884, D. 84. 1. 301) ; que les nullités seront jugées (en dernier ressort toutefois, art. 36 du décret) conformément aux dispositions de l'article 739 P. C., et que l'adjudicataire restera tenu de la différence entre son prix et celui de la revente (art. 740 P. C.)

CHAPITRE VIII

DES EFFETS DE L'ADJUDICATION

SUR FOLLE ENCHÈRE

Il nous reste maintenant à déterminer les effets de l'adjudication sur folle enchère; c'est la partie la plus difficile de notre tâche. Nous avons déjà eu l'occasion de constater, à propos de la procédure, les lacunes de textes que le législateur a consacrés à cette matière si importante en pratique, et le reproche de trop grande discrétion qu'on peut lui adresser; se trouve être encore mieux fondé lorsqu'il s'agit de rechercher quels sont les effets qu'il a voulu attribuer à la nouvelle adjudication. Sur ce point, les textes sont absolument insuffisants. Deux seuls articles du Code de procédure s'occupent de cette question, ce sont, nous l'avons vu, les articles 740 et 779, promulgués, le premier en 1841 lors de la réforme de la procédure des ventes judiciaires, et qui n'est que la reproduction de l'article 744 du Code de 1806; le second lors de la réforme de 1858. Les travaux préparatoires et les discussions dans les assemblées délibérantes, qui ont précédé leur adoption législative, n'apportent pas à

l'interprète grand secours ; on sait qu'en 1806, il n'y eut pas de discussion sur les articles relatifs à la folle enchère ; en 1841 le texte de l'ancien article 744 a été maintenu sans observations et lors de la rédaction de l'article 779, en 1858, le législateur n'a pas pris soin de dégager nettement les principes dont il s'inspirait. Malgré cela nous avons pu cependant déterminer d'une manière certaine la nature de la folle enchère, et démontrer qu'elle n'était qu'une application spéciale de la condition résolutoire tacite aux ventes judiciaires. Nous avons à étudier les conséquences de la résolution qu'elle entraîne et les effets de la nouvelle adjudication.

Si nous consultons le droit commun en matière de résolution de vente, nous voyons que l'accomplissement de la condition résolutoire remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé ; en conséquence la propriété de l'acquéreur disparaît rétroactivement ; il est censé n'en avoir jamais été investi ; et tous les actes qu'il avait accomplis en qualité de propriétaire sont anéantis, sauf à appliquer cette règle avec quelque réserve en ce qui concerne les actes d'administration. Il faut en conclure également qu'il reprend l'exercice de tous les droits réels qu'il pouvait avoir auparavant sur l'immeuble acquis, et qui s'étaient éteints par confusion. La résolution, qui entraîne la disparition du droit de propriété, entraîne également résolution des obligations contractées en échange ; dispensé de payer son prix, l'acquéreur peut seulement être tenu de dommages-intérêts si elle

cause préjudice au vendeur. Enfin, comme elle remet les choses au même état que si la vente n'avait pas eu lieu, opère avec effet rétroactif, le vendeur est censé avoir toujours conservé son immeuble, et cela a de l'intérêt, tant au point de vue des actes de disposition qu'il peut avoir accomplis à son sujet après la vente consentie par lui, qu'au point de vue des réclamations qu'il peut adresser à son acquéreur, ou des restitutions qu'il doit lui faire.

Ces principes s'appliquent-ils purement et simplement en matière de folle enchère ? Quel est le sort des actes accomplis sur l'immeuble par le fol enchérisseur ? Quelle est l'influence de la revente sur les droits réels qu'il pouvait avoir sur l'immeuble avant son acquisition et qui s'étaient éteints par confusion ? Quel est le sort des obligations qu'il avait contractées ? Et, étant donné que la nouvelle adjudication investit un autre acquéreur de l'immeuble fol enchéri, à qui a appartenu la propriété dans l'intervalle des deux adjudications, et quels comptes le fol enchérisseur dessaisi doit-il rendre de sa possession ? Quels remboursements a-t-il droit d'exiger ?

Ces questions résolues, nous aurons à déterminer quelques effets spéciaux de la folle enchère sur la procédure de vente au cours de laquelle elle intervient : la nouvelle adjudication pourra-t-elle être suivie d'une surenchère ? quelle sera son influence sur la procédure d'ordre ouverte ensuite de la première vente ? Nous

dirons enfin quelques mots sur ses conséquences au point de vue de l'enregistrement.

SECTION I

Des effets de la folle enchère sur le sort des actes accomplis par le fol enchérisseur pendant sa possession.

Le contrat passé sous une condition résolutoire n'en existe pas moins et produit immédiatement tous ses effets ; toutefois si l'évènement auquel la résolution est subordonnée se réalise, le contrat se trouve anéanti, et tous ses effets sont réputés nonavenus et doivent eux-mêmes disparaître ; la résolution remet les choses dans le même état que si le contrat n'avait jamais eu lieu, il est détruit non seulement pour l'avenir mais aussi pour le passé. L'adjudication judiciaire qui se trouve soumise à la folle enchère a donc eu pour résultat, nous l'avons démontré, de transmettre la propriété à l'adjudicataire ; celui-ci a pu entrer en possession, jouir de l'immeuble acquis, se comporter à son égard comme un *verus dominus*, et exercer sur lui tous les droits du propriétaire. Si une réadjudication à sa folle enchère vient à se produire, sa propriété se trouve résolue rétroactivement ; il est censé n'y avoir jamais eu aucun droit, tous les actes accomplis par lui devront-ils disparaître ? Ceserait la conséquence rigoureuse des principes, l'application stricte de la fiction de la rétroactivité de la condition. Nous n'avons

en vue, bien entendu, que les actes juridiques que la loi, par une fiction, peut réputer anéantis, et non les actes matériels contre lesquels elle est impuissante. Si une transmission de propriété peut être déclarée juridiquement nulle, on ne peut tenir pour non avenue la démolition d'un bâtiment. Il n'y a dans ce cas qu'à régler les conséquences juridiques de ce fait matériel.

Pour résoudre ces questions, il est indispensable de classer en deux catégories les divers actes qu'a pu accomplir le fol enchérisseur entre les deux adjudications : ce sont ou des actes de disposition ou des actes d'administration.

Des actes de disposition. — Par acte de disposition on entend ceux qui constituent la mise en œuvre du droit de propriété dans sa plénitude, qui le consomment en quelque sorte par un usage définitif total ou partiel, par rapport à ceux qui ne supposent que le droit de jouissance susceptible de se renouveler et de se continuer. Ce sont ceux qui ont pour résultat de modifier la manière d'être de l'immeuble dans le patrimoine du propriétaire, soit en l'en faisant sortir, soit en diminuant l'étendue du droit de propriété par la constitution de droits réels ou toutes autres conventions qui ne se justifient pas par les nécessités de sa conservation et de sa mise en rapport.

La folle enchère a pour but de sauvegarder les intérêts du saisi, de ses créanciers, ou des précédents propriétaires en leur permettant de faire remettre en vente l'immeuble déjà vendu pour se faire payer de leur créance

sur le nouveau prix ; il est donc nécessaire que cet immeuble puisse être revendu, malgré toute nouvelle aliénation consentie par l'acquéreur, et dans l'état où il se trouvait au moment où il lui a été transmis ; les actes de disposition à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle qu'en soit l'étendue, doivent donc disparaître. Cette conséquence est, nous l'avons déjà vu, l'application du droit commun (Art. 1183, C. C.), auquel il n'a pas été dérogé en notre matière. Il en résulte que tous les droits concédés à des tiers par le fol enchérisseur s'évanouiront et seront inopposables au nouvel adjudicataire, car les acquéreurs supportent les conséquences de la précarité du droit de leur auteur.

Nous avons déjà signalé plus haut que les transmissions de propriété faites à un tiers par le fol enchérisseur entre les deux adjudications, étaient résolues par la dernière. L'adjudicataire sur folle enchère pourra donc, s'il y a lieu, exercer une action en revendication contre le sous-acquéreur, et se faire mettre en possession. Celui-ci n'aura d'autre moyen de se soustraire à cette éviction que d'opposer, s'il le peut, la prescription acquiescitive. Cela va de soi pour la prescription de trente ans, si il est resté en possession de l'immeuble acquis pendant un aussi long laps de temps sans être inquiété. Mais pourra-t-il aussi opposer la prescription de dix à vingt ans ? Cette prescription spéciale édictée par l'article 2265 du code civil a pour but de consolider les acquisitions d'immeubles, et de soustraire l'acquéreur à

toute action, du chef du précédent vendeur et de ses ayants cause, de nature à lui causer une éviction. Cette disposition s'applique à notre cas, car aucun texte n'a apporté de dérogation à la règle générale dans cette hypothèse. Il n'y a qu'à examiner si le sous-acquéreur qui a traité avec le fol enchérisseur, réunit les conditions auxquelles est subordonnée la prescription : le juste titre et la bonne foi. Le juste titre consiste dans l'acte juridique qui sert de base à la possession, et qui, par sa nature étant translatif de propriété, l'aurait transférée, s'il n'eût été infecté d'un vice. La bonne foi de l'acquéreur, c'est l'ignorance du vice de son titre, et la croyance qu'il a acquis, sans réserve, la propriété de l'immeuble qu'il possède. Il sera facile de vérifier si le sous-acquéreur a un juste titre, comme un contrat de vente ou une donation ; mais comment pourra-t-il justifier de sa bonne foi ? Ne lui objectera-t-on pas qu'il y a eu imprudence de sa part à ne pas vérifier si son auteur avait payé son prix ; et l'objection ne sera-t-elle pas pour lui des plus pressantes, si il est écrit dans son titre, par exemple, que son vendeur avait acquis ensuite d'une adjudication judiciaire, et si des inscriptions, particulièrement l'inscription d'office, frappent l'immeuble acheté ? La bonne foi est une question de fait ; elle s'interprète d'après les circonstances ; et, comme elle est présumée, celui qui voudra faire écarter l'exception du sous-acquéreur, devra prouver, non seulement qu'avec quelque diligence, celui-ci aurait pu savoir que le prix dû par

son vendeur n'était pas payé, mais encore qu'il a su, en fait, qu'il ne l'avait pas été. La situation du sous-acquéreur lui sera des plus favorables, si, par exemple, son contrat d'acquisition porte que son auteur avait payé son prix, et si lui-même a fait des actes qui impliquent sa bonne foi, comme s'il a versé des acomptes à son vendeur ou l'a désintéressé. (Cassation, 20 janvier 1880, D. 80. I. 65 ; Toulouse, 5 janvier 1899, D. 1901. 2. 94)

En ce qui concerne le calcul du délai pendant lequel le sous-acquéreur devra avoir possédé l'immeuble nous appliquerons le droit commun ; c'est donc le domicile du saisi ou du précédent vendeur par rapport à la situation de l'immeuble qui devra servir à déterminer la durée de la possession nécessaire à la prescription.

L'exercice de cette exception peut servir à corriger les effets rigoureux de la folle enchère vis-à-vis des sous-acquéreurs, et à écarter, dans une certaine mesure, les inconvénients du défaut de publicité du droit de folle enchère. Tel est du moins le résultat, si on admet le point de départ qui a servi à notre démonstration, que la folle enchère est la mise en œuvre d'une action résolutoire. La solution doit être tout autre pour ceux qui décident que les ventes judiciaires sont faites sous une condition suspensive ; et ici apparaît encore une différence pratique considérable entre les résultats des deux théories. Dans notre système, l'adjudicataire devenu fol enchérisseur a été investi de la propriété de l'immeuble vendu ; à l'époque où il l'a transmis, il en était proprié-

taire ; il avait, à ce moment du moins, qualité pour faire un contrat de cette nature, et il a pu ainsi procurer à son ayant cause un juste titre. Il doit en être différemment dans l'autre opinion. Par suite de l'arrivée de la condition, le fol enchérisseur n'a jamais eu la propriété de l'immeuble, il n'a donc jamais pu l'aliéner, et, par suite, le juste titre n'a jamais existé ; celui du sous acquéreur étant conditionnel comme celui du fol enchérisseur n'a pu produire effet tant que la condition suspensive n'est pas arrivée, et il ne peut, par conséquent, servir de base à une possession utile pour prescrire.

L'adjudicataire sur folle enchère, se trouvant en présence d'un sous-acquéreur, peut, s'il y trouve son intérêt, respecter la transmission de propriété faite à ce dernier, et se contenter d'en recevoir le prix ; mais il faut remarquer que, par suite de l'adjudication sur folle enchère qui a entraîné la résolution du droit de fol enchérisseur, il intervient alors en réalité une nouvelle vente entre cet adjudicataire et le sous-acquéreur ; et la conséquence est qu'un nouveau droit de mutation pourra être exigé. (Tribunal de Charolles, 9 août 1844, D. 45. 4. 224).

Par suite de l'éviction qu'il subit le sous-acquéreur a un recours à exercer contre le fol enchérisseur, recours qui le plus souvent sera illusoire, la folle enchère étant l'indice de la déconfiture. Il peut arriver cependant que ce soit le fol enchérisseur qui ait une demande en dommages-intérêts à formuler contre le sous-acquéreur, ce sera dans le cas où celui-ci, par son contrat d'acquisition,

s'était engagé à exécuter les conditions de la première adjudication. L'inexécution de cette obligation entraîne pour lui celle de réparer toutes les conséquences dommageables qui ont pu en résulter pour son vendeur.

Les principes qui s'appliquent aux actes de transmission de propriété à titre onéreux ou à titre gratuit effectués par le fol enchérisseur, s'étendent également et pour les mêmes raisons aux constitutions de droits réels. En ce qui concerne les hypothèques, ce n'est que l'application de l'article 2125 du code civil aux termes duquel ceux qui n'ont qu'un droit résoluble dans certains cas, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions. La nouvelle adjudication fera donc disparaître celles qui auraient été inscrites du chef de l'acquéreur. Cette solution s'appliquerait même dans le cas où l'hypothèque aurait été consentie au profit d'une personne qui aurait prêté des deniers au fol enchérisseur pour payer, soit une partie du prix, soit les frais d'adjudication. Pour sa sûreté, le prêteur doit, en outre, avoir soin de se faire subroger dans les droits des créanciers qu'il désintéresse.

Les servitudes sont pour l'immeuble qu'elles grèvent une charge qui peut être lourde, et souvent elles en diminuent considérablement la valeur. L'adjudicataire sur folle-enchère a donc intérêt à les faire disparaître en invoquant les effets de la condition résolutoire. On s'est demandé si il pourrait lui être imposé, par une clause du cahier des charges qui a servi à la nouvelle adjudication,

l'obligation de les respecter. Et la même question a été soulevée au sujet des actes d'aliénation consentis par le fol enchérisseur, lorsque ceux-ci ne portent que sur une partie des immeubles qu'il avait acquis. Nous croyons que, lorsque par un dire spécial inséré au cahier des charges avant la revente, le poursuivant aura imposé à l'adjudicataire l'obligation de respecter certains actes du fol enchérisseur ou aura déclaré faire porter la folle enchère sur l'immeuble tel qu'il est à ce moment, ces modifications à l'adjudication primitive s'imposeront au nouvel acquéreur. Les conditions insérées au cahier des charges ensuite duquel il a été déclaré adjudicataire forment la loi de son contrat qu'il est tenu de respecter. Elles n'offrent d'ailleurs pour lui aucun inconvénient, puisqu'il a dû les connaître avant de mettre les enchères, et elles sont devenues opposables à toutes les parties en cause, car si leur insertion avait pu entraîner une nullité elle aurait dû être proposée avant l'adjudication. (Cass., 6 novembre 1871, D. 71. 4. 336).

Ce qui est vrai des droits réels consentis par le fol enchérisseur dans l'intervalle des deux adjudications, l'est également pour tous les actes de disposition qu'il a accomplis, et qui auraient pour résultat, s'ils étaient maintenus, de diminuer la valeur de l'immeuble en le grevant de charges sans équivalents. Rentre dans cette dernière catégorie la cession de loyers ou de fermages non échus. Nous démontrerons tout à l'heure que le fol enchérisseur a le droit de donner à bail les immeubles

qu'il a acquis, et que ces baux régulièrement passés doivent être respectés par le nouvel adjudicataire ; mais si, par le même acte ou un autre postérieur, il a cédé les loyers à écheoir, cette cession n'est pas opposable à l'acquéreur, car les actes de cette nature, en reculant pour le nouvel adjudicataire la jouissance de l'immeuble, diminuent la valeur de son acquisition. La revente peut par suite se trouver compromise. La cession de loyers à écheoir ne se justifie pas par l'avantage et la bonne administration de l'immeuble ; il ne pourrait en être ainsi que dans des circonstances toutes particulières, comme s'il s'agissait d'une cession de loyers faite pour avoir des fonds, afin de faire à l'immeuble des réparations d'entretien ou des améliorations nécessaires. Dans les autres cas, le nouvel adjudicataire aura donc le droit d'exiger le paiement entre ses mains des loyers échus postérieurement à la folle enchère.

En serait-il de même si le fol enchérisseur avait cédé des loyers échus pendant sa possession, mais non encore payés lors de la revente. Cela revient à se demander à qui appartiennent les fruits produits par l'immeuble entre les deux adjudications, et si le fol enchérisseur est tenu de leur restitution... Nous réservons cette question.

Ce n'est que sous le bénéfice d'une distinction que nous admettrions la même solution pour la réception anticipée des loyers ; car ce paiement pourrait, dans certains cas, être opposable au nouvel adjudicataire. Lorsque le paiement anticipé ne porte que sur une partie peu impor-

tante des loyers, et est conforme aux usages, il n'a pour but que d'assurer l'exécution régulière des conditions du bail ; il ne constitue qu'un simple acte d'administration ; dans d'autres circonstances, il équivaut à une cession de loyers et constitue un véritable acte de disposition. Il y a là une question d'interprétation laissée à l'appréciation des tribunaux. (Nîmes, 7 juillet 1852, D. 52. 2. 53 ; Cass., 8 Août 1854, D. 54. 1. 271)

Des actes d'administration. — Les conséquences rigoureuses que produit l'application stricte du principe de la rétroactivité de la condition pour les actes de disposition faits par le fol enchérisseur ne s'appliquent pas aux actes d'administration. Les actes juridiques rentrant dans cette catégorie sont en général considérés comme valables et opposables au nouvel adjudicataire et à ceux qui poursuivent la folle enchère.

Les actes d'administration sont ceux qui ont pour objet, sans nuire à la nature, à la manière d'être d'un immeuble d'en assurer la conservation, d'en procurer et faciliter la jouissance et la mise en rapport. Ce qui les distingue surtout c'est qu'en principe ils n'affectent pas la valeur vénale de l'immeuble parce qu'ils ne concernent que son mode d'exploitation, sans altérer sa substance ni compromettre d'une manière définitive les attributs du droit de propriété. On conçoit donc qu'il ne soit pas nécessaire d'être propriétaire pour consentir les actes de cette nature, il suffit d'avoir la jouissance.

C'est surtout au sujet des baux passés par le fol enché-

risseur pendant sa possession que la question de validité de ces actes à l'égard du nouvel adjudicataire ou des précédents propriétaires a été agitée.

Donner un immeuble à bail, c'est en transférer à autrui la jouissance pendant un temps plus ou moins long, c'est s'en interdire à soi-même pendant ce même temps toute jouissance directe, aliéner par conséquent une des prérogatives importantes du droit de propriété. Aussi bien certains auteurs ont décidé que pour consentir un bail, il faut être propriétaire, et que, si le droit de celui qui l'a consenti est résoluble par l'arrivée d'une condition, le droit du locataire doit se trouver également soumis à la même cause de résolution. A l'appui, on invoque le texte de l'article 1183 qui ne fait aucune distinction. Mais ce système entraîne des conséquences regrettables pour la bonne exploitation de la propriété immobilière ; un certain nombre de propriétaires ne peuvent jouir directement de leurs immeubles et sont contraints de les louer à autrui : tel d'entre eux qui possède une ferme, ne connaît pas l'agriculture, et tel autre, ayant une grande maison, n'a besoin pour son usage personnel que d'un petit appartement. Il importe à la société et au développement de la richesse publique, que ces immeubles ne restent cependant pas improductifs, et sans utilité pour personne ; il faut donc faciliter les transactions qui ont pour objet leur mise en rapport. Or, comment trouver un locataire ou un fermier sérieux, si on ne peut passer avec lui qu'un contrat soumis à une

condition résolutoire ? si le bail n'offre pas lui-même aucune garantie de durée ? La jurisprudence a été ainsi amenée, par la force des choses, à considérer ces actes comme valables même lorsqu'ils ont été faits par un propriétaire sous condition résolutoire ; et il n'est pas difficile de justifier juridiquement cette solution.

Sans doute à lire le texte de l'article 1183 C. C. l'effet de la condition résolutoire accomplie est absolu ; l'arrivée de la condition fait disparaître tous les actes accomplis par le propriétaire dont le droit est résolu. Mais ce qu'il ne faut pas oublier, c'est que cet article ne fait qu'interpréter la volonté présumée des parties. Celui qui vend sous condition résolutoire manifeste d'une manière certaine l'intention de reprendre la propriété de son immeuble telle qu'il l'a transmise, si la condition se réalise ; mais, par cela même qu'il a consenti à le remettre entre les mains de l'acquéreur, à lui en laisser la possession, il lui en a abandonné l'administration, c'est-à-dire le droit de faire les actes nécessaires pour en tirer profit et en conserver la valeur productive. En ce qui concerne ces actes, le propriétaire intérimaire doit être considéré comme le gérant d'affaires du vendeur, celui-ci n'a pas pu ne pas prévoir les nécessités d'une bonne administration, et son intention certaine a été que ces actes fussent faits, sachant surtout que lui-même, dont le droit est suspendu, ne peut intervenir. Nous croyons donc que l'article 1183 ne saurait s'appliquer aux actes de cette nature, parce que ce serait aller contre

la volonté des parties. C'est bien là d'ailleurs la pensée du législateur que nous révèle l'article 1673 du code civil ; l'acquéreur à pacte de rachat, qui est bien un acquéreur sous condition résolutoire, a le droit de faire des baux qui sont opposables au vendeur qui exerce le réméré. La solution consacrée par cet article n'est que l'interprétation de la commune intention des parties contractantes ; elle doit pour les mêmes motifs être appliquée dans notre cas.

Les baux ainsi faits par le fol enchérisseur ne peuvent cependant être respectés, qu'autant qu'ils n'ont pas été faits en fraude des droits des précédents propriétaires (Paris, 28 octobre 1893, D. 94. 2. 104). C'est la restriction qu'édicté l'article 1673 précité, et qui est, d'ailleurs, traditionnelle. Il faut en outre qu'ils ne dépassent pas la durée des baux permis à un administrateur. Ceux de longue durée deviennent une lourde charge pour la propriété ; ils peuvent en entraver considérablement la circulation, parce qu'ils sont de nature à en diminuer la valeur pour le propriétaire, car souvent on achète un immeuble pour en jouir directement. On conçoit donc qu'un bail consenti pour une longue période, constitue, non un acte d'administration, mais un véritable acte de disposition. Il faut noter aussi que la durée des baux ne peut être uniforme pour tous les biens immobiliers et que certains d'entre eux ne peuvent trouver preneur que lorsque le bail est consenti pour un assez long temps ; il en est ainsi des forêts à raison de leur nature même,

et des immeubles industriels à cause de l'importance des capitaux nécessaires pour l'installation et l'exploitation d'une grande industrie. Il nous paraît par suite impossible d'établir une règle fixe, qui détermine l'étendue des baux qui peuvent être consentis par le fol enchérisseur ; les juges appelés à statuer auront, dans les hypothèses qui leur seront soumises, à concilier l'intérêt des anciens propriétaires et de leurs créanciers avec la bonne administration de l'immeuble ; tous les baux qui auraient pu être consentis par un bon père de famille, qui auront été formés dans les conditions ordinaires de prix et de durée, pour la nature de l'immeuble loué, devront être maintenus. L'article 1673, pour le cas qu'il prévoit, n'a pas établi une règle uniforme ; doivent être respectés ceux qui ont été consentis sans fraude. Ainsi que nous l'avons dit, ceux qui auront été passés par le fol enchérisseur, dans le but de nuire aux créanciers du saisi ou aux vendeurs, devront certainement être annulés, quelqu'en soit la durée (Paris, 22 mai 1847, D. 48.2. 29). Comment reconnaîtra-t-on la fraude qui, on le sait, ne se présume jamais. Les juges sont en cette matière souverains appréciateurs des faits ; ils examineront le prix du bail, sa durée, l'époque à laquelle il a été consenti, avant ou après les poursuites commencées.

Sur ce point l'ancien droit avait des règles différentes, les administrateurs du bien d'autrui ne pouvaient passer que des baux ne dépassant pas neuf années ; cela tenait à ce qu'on assimilait alors les baux de plus de neuf ans à

des ventes, qui sont des actes de disposition. Cette règle n'a pas été transportée dans la législation moderne. Il reste vrai que, sous le code civil, certains administrateurs du bien d'autrui ne peuvent consentir que des baux de neuf ans ou au-dessous ; ce sont là des réminiscences de la règle ancienne qui s'expliquent, d'ailleurs, par la faveur toute spéciale dont la loi entoure les propriétaires des immeubles administrés. Ces exceptions aux principes généraux ne doivent pas être étendues. Lorsque le législateur, dans l'article 1673 C. C., a envisagé, pour un cas déterminé, les effets de la condition résolutoire accomplie, il n'a pas reproduit la règle des articles 1429 et 1718, C. C.

Le fol enchérisseur aurait-il le droit de consentir un bail dont le paiement du prix serait soumis à une condition aléatoire ? Non, un contrat aléatoire ne peut jamais être considéré comme un acte d'administration, car il implique une aliénation qui peut être sans équivalent.

Doivent également être annulés les baux contenant une promesse de vente lorsque les deux conventions sont indivisibles, car il y a là un acte de disposition.

Nous rappelons que, dans tous les cas, pour que les baux soient opposables au nouvel adjudicataire, il faut qu'ils aient date certaine avant l'adjudication. Ce n'est que l'application du droit commun. (Art. 1743, C. C.)

Nous avons déjà indiqué que la réception anticipée des loyers lorsqu'elle est conforme à l'usage des lieux, peut être un acte d'administration ; les paiements ainsi

faits sont donc réguliers pour les locataires. Il doit en être ainsi, à *fortiori*, des loyers échus payés au fol enchérisseur avant la poursuite de folle enchère ; leur réception est un acte de jouissance qu'il avait le droit de faire ; en outre le paiement a été effectué entre les mains de celui qui était en possession de la créance. (Arg., art. 1240, C. C.)

Seraient encore opposables à l'adjudicataire sur folle enchère les ventes de récoltes sur pied et le paiement du prix, lorsqu'elles ont été faites au moment de la maturité des fruits et dans les conditions ordinaires de temps et de prix afférentes à ces sortes de transactions.

Il en serait autrement de la vente qui serait faite des produits de la chose qui n'auraient pas le caractère de fruits, par exemple de la vente de coupes à faire dans une futaie non aménagée. C'est aliéner une partie de la chose elle-même, faire un acte de disposition qui serait nul et non opposable au nouvel adjudicataire. Celui-ci ne pourrait cependant s'opposer à l'enlèvement des arbres qui auraient été abattus avant la réadjudication par l'acheteur de bonne foi ; par leur séparation d'avec le sol, ils sont devenus meubles et l'acquéreur se trouve protégé contre une action en revendication par l'article 2279, C. C.

SECTION II.

Des effets de la folle enchère sur les droits réels du fol enchérisseur.

Si la fiction de la rétroactivité appliquée à la résolution

du droit du fol enchérisseur a pour effet d'anéantir tous les droits réels qu'il avait consentis sur l'immeuble acquis, quelle influence aura-t-elle sur ceux qui pouvaient lui appartenir avant l'adjudication ?

Nous avons admis que l'adjudication judiciaire prononcée au profit d'un enchérisseur lui transmettait *ipso facto* la propriété de l'immeuble vendu. Or il peut arriver que cet adjudicataire fut déjà investi d'un droit réel sur le même immeuble ; il pouvait avoir un droit de servitude, ou, étant créancier du précédent propriétaire, il avait une hypothèque régulièrement inscrite. Par suite de son acquisition, ces droits se sont trouvés éteints, car le droit de propriété renferme tous les autres droits qu'on peut avoir sur un immeuble. La servitude s'est donc éteinte par la réunion sur la tête de la même personne de la double qualité de propriétaire du fonds dominant et du fonds servant, et l'hypothèque a disparu par suite de la réunion sur la même tête de la double qualité de propriétaire du fonds hypothéqué et de créancier inscrit : on dit généralement qu'on ne peut avoir une servitude sur sa propre chose et que l'hypothèque est un droit réel sur la chose d'autrui. Malgré la revente sur folle enchère, les droits réels du fol enchérisseur seront-ils définitivement éteints, ou peut-on dire que l'adjudication qui lui a transféré la propriété, cause de la confusion, se trouvant rétroactivement anéantie, ceux qu'il avait antérieurement renaitront, et seront considérés comme n'ayant jamais cessé d'exister ? Cette dernière solution est la plus

conforme à l'équité, car priver le fol enchérisseur des droits réels qu'il avait sur l'immeuble acquis antérieurement à l'adjudication prononcée à son profit, et actuellement résolue, serait lui imposer une clause pénale des plus graves dont on doit chercher à éviter l'application. Cette question est très controversée, et c'est à son sujet que s'est élevé, pour la première fois, le débat sur la nature des ventes judiciaires : constituent-elles des aliénations sous condition suspensive ou des aliénations sous condition résolutoire.

Si on admet la théorie de la condition suspensive, la solution est simple. Malgré l'adjudication prononcée à son profit, l'enchérisseur ne devait être propriétaire qu'autant qu'il paierait son prix ; par suite de la réadjudication à sa folle enchère, cette condition est défaillie ; son droit éventuel à la propriété a donc disparu, et, par suite, la confusion résultant de la réunion sur sa tête de deux qualités incompatibles n'a pas pu se produire. Les droits réels qu'il possédait ne sont donc pas éteints et l'immeuble doit être revendu tel qu'il était lors de la première adjudication avec les mêmes charges. (Alger, 4 novembre 1852. D. 56. 2. 18)

Si on reconnaît, ainsi que nous croyons l'avoir démontré, que la folle enchère est l'application d'une condition résolutoire, la solution, qui peut paraître plus délicate, doit cependant rester la même. Il faut, pour résoudre la question, tenir compte des effets de l'extinction des droits par suite de confusion.

On est d'accord pour considérer que la confusion n'éteint pas à proprement parler le droit, mais qu'elle en paralyse seulement l'exercice ; elle résulte d'une impossibilité de fait, par suite de laquelle l'action attachée au droit ne peut plus, en l'état, être exercée. Il résulte de cette idée cette conséquence importante que le droit continue d'exister, et conserve ses effets, toutes les fois que celui qui en est investi a intérêt à l'invoquer. L'extinction n'est définitive, qu'autant que l'évènement juridique, qui a produit la confusion, est lui-même définitif ; par suite lorsque par l'accomplissement d'une condition résolutoire, l'évènement qui avait entraîné la confusion, vient à disparaître, les droits paralysés reprennent leur vigueur première ; par exemple, si le droit de propriété sur le fonds servant vient à être résolu, la servitude renaîtra au profit du fonds dominant ; si le créancier hypothécaire vient à perdre rétroactivement la propriété de l'immeuble grevé, son hypothèque conservera son effet ; ou plutôt la servitude et l'hypothèque seront considérées comme n'ayant jamais disparu : *non a morte sed a somno resurgit*.

On a cependant combattu cette opinion en soutenant que les droits éteints par confusion ne renaissent qu'autant que la cessation de la confusion procède, comme on le dit, *ex causa antiqua et necessaria* ; il en serait autrement et leur extinction serait définitive, lorsqu'elle procède *ex causa nova et voluntaria*. Or, lorsque la confusion cesse par l'effet d'une folle enchère,

c'est par la volonté de l'adjudicataire sur la tête duquel elle s'était produite, et parce que celui-ci, postérieurement au contrat formé, refuse d'en exécuter les obligations. Nous croyons cette opinion inexacte ; en réalité la cause de la cessation de la confusion est née en même temps que l'adjudication qui en a été la source ; elle a sa base dans la volonté commune des parties ; il n'y a donc pas *causa nova*, mais *causa antiqua* et *inherens contractui*. En outre lorsqu'on parle de *causa voluntaria*, on veut dire que la cessation de la confusion a lieu par suite de la manifestation de la volonté de celui dans la personne duquel elle s'était opérée ; tel n'est pas le cas ici, puisqu'elle a lieu même contre le gré de l'adjudicataire, et par la seule volonté des créanciers du prix, qui ont la faculté de demander l'exécution du contrat sans en poursuivre la résolution. Enfin les textes ne permettent pas de distinction ; l'article 1183 C. C. en décidant que la résolution d'un acte juridique, par l'arrivée d'une condition résolutoire prévue, remet les choses au même état que si cet acte n'avait pas existé, implique que la confusion, disparaissant par l'effet d'une condition de cette nature, est censée ne pas s'être produite. Cette règle est générale, il n'y a pas lieu de distinguer où la loi ne distingue pas.

C'est surtout en ce qui concerne les hypothèques pouvant appartenir au fol enchérisseur sur l'immeuble fol enchéri que la question a été discutée ; les créanciers inscrits postérieurs en rang ont voulu écarter le fol

enchérisseur venant produire à l'ordre ouvert sur le prix de la réadjudication, ou réclamer le maintien de la collocation qui lui a été attribuée dans l'ordre qui a précédé la revente. C'est pour atteindre ce but, qu'on a soutenu que la consolidation ou la confusion qui s'était produite sur sa tête, avait fait disparaître son droit hypothécaire. Cette prétention doit être rejetée. On peut, d'ailleurs, ajouter en ce sens que s'il est vrai qu'on ne peut établir une hypothèque sur son propre bien, il est inexact de dire qu'on ne peut conserver une hypothèque régulièrement inscrite avant l'événement qui a produit la consolidation ; cela a lieu toutes les fois que le nouveau propriétaire, créancier inscrit, est en conflit avec d'autres créanciers ; l'article 1251, 1^o C. C. en donne un exemple. L'opinion contraire conduit à un résultat inique, car les créanciers hypothécaires ne peuvent avoir droit sur l'immeuble qui constitue leur gage, que sous la réserve des droits réels qui le grevaient, et leur étaient opposables ; leur attribuer, sans cause légitime, un bénéfice sur lequel ils n'avaient pas droit de compter, et au détriment d'un autre créancier, serait consacrer à leur profit une injustice. Ce serait, en outre, imposer au fol enchérisseur une déchéance qui ne se trouve autorisée par aucun texte.

A l'appui de notre solution, et dans le cas particulier où la folle enchère est poursuivie ensuite d'une adjudication sur saisie, M. Troplong a donné un argument spécial (Rapport sur l'arrêt de la Cour de cassation du 24

juin 1846, D. 46. 1. 257). « Pour qu'il y ait confusion, dit-il, il faut nécessairement trouver un moment où la double qualité de propriétaire de la chose et de créancier hypothécaire sur cette même chose, a été réunie sur la même tête ; car s'il arrivait que le fait même de l'acquisition de la propriété par le créancier, ait déplacé l'hypothèque, en eût porté ailleurs le bénéfice et les effets, en eût dégagé la chose, il n'y aurait pas eu ce trait de temps, quelque rapide qu'on le suppose qui aurait été témoin de la réunion des deux qualités incompatibles ; la propriété n'aurait pas été grevée d'hypothèque entre les mains de l'acquéreur, l'hypothèque n'aurait pas été absorbée, par conséquent, par le droit supérieur du propriétaire. L'hypothèque comme *jus in re* a été déplacée par le fait de l'adjudication ; elle est passée de la chose sur le prix ; l'adjudicataire a reçu la chose libre, sauf les droits de préférence sur le prix. Qu'arrive-t-il quand une personne se rend adjudicataire sur saisie ? L'immeuble est dégagé ; l'hypothèque en est détachée ; il n'y a plus de droit de suite à exercer, il ne reste que des rangs sur le prix... A l'instant même de l'adjudication, l'hypothèque a cessé d'affecter la chose pour se reporter ailleurs, il n'y a donc pas eu réunion sur la même tête du droit de propriété et du *jus in re* ». Cet argument s'applique à l'adjudication sur saisie, et, d'une manière générale, à toutes les adjudications qui purgent les hypothèques, c'est-à-dire transportent le droit d'hypothèque de la chose sur le prix, non à celles qui laissent

subsister le *ius in re* sur l'immeuble vendu ; mais on a vu plus haut que la solution doit cependant rester la même. Il y a toutefois une différence entre les deux sortes d'adjudication ; celles qui opèrent la purge dispensent du renouvellement des inscriptions ; le fol enchérisseur pourra donc toujours opposer aux autres créanciers son droit d'hypothèque. Lorsqu'il aura acquis en vertu d'une adjudication qui n'opère pas la purge, il ne pourra le faire qu'autant qu'il aura conservé son hypothèque par une inscription renouvelée en temps utile, ou lorsque celle-ci ne sera périmée qu'après une procédure de purge faite par lui.

Nous verrons plus tard si les créanciers ne réussissent pas à écarter la collocation du fol enchérisseur en invoquant contre lui la compensation qui a pu se produire entre sa créance et sa dette du prix.

SECTION III

Des effets de la folle enchère sur les obligations de l'adjudicataire fol enchérisseur.

En étudiant les effets de la folle enchère sur le droit de propriété du fol enchérisseur, nous avons déduit les conséquences qui résultent de l'exercice de l'action résolutoire de droit commun. Si pour déterminer les effets de la folle enchère sur les obligations du fol enchérisseur, nous

appliquons le même principe, nous devons décider que par suite de la revente, l'adjudication qui lui a été faite étant résolue rétroactivement, les obligations qu'il a contractées se trouvent également résolues; ayant perdu la propriété, il sera en conséquence déchargé de l'obligation de payer le prix; il pourra seulement être tenu de dommages-intérêts que les tribunaux arbitreront d'après les circonstances. Devons-nous admettre ces solutions? Dire que par suite de l'adjudication sur folle enchère, la première vente se trouve anéantie complètement, que le fol enchérisseur qui perd la propriété est libéré de ses obligations, sauf le paiement de dommages-intérêts, que la loi, dont l'article 740 P. C., a fixé à forfait à la différence entre le prix de la première vente et celui de la réadjudication?

Cette question est une des plus délicates qui se discutent à propos de la folle enchère.

Au début de notre étude, nous avons démontré que cette action était en réalité l'application aux ventes judiciaires, de la condition résolutoire tacite sous-entendue dans les contrats à titre onéreux; mais nous avons indiqué, dès ce moment, qu'il y avait cependant entre les deux actions des différences considérables que nous révèlent les textes.

Le but de l'action résolutoire, sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, est de faire remettre, en cas de réalisation de la condition, les choses au même état que si le contrat n'avait jamais été formé (art. 1183 C.C.), par

exemple le vendeur non payé du prix reprend la propriété de son immeuble exempt des charges établies par l'acquéreur depuis l'aliénation, et, en même temps, il dégage celui-ci des obligations qu'il avait contractées à son profit et notamment de celle de payer le prix, lui remboursant même les acomptes reçus. Tel est ce qui se passe, sauf le droit pour le vendeur d'obtenir des dommages-intérêts s'il y a lieu. C'est l'interprétation de la volonté commune des parties qui veulent qu'en cas d'inexécution par l'une d'elles des conditions du contrat, celui-ci soit rétroactivement résolu par l'intervention de la justice, de telle sorte qu'il soit considéré comme n'ayant jamais existé. Celle d'entre elles qui pouvait poursuivre l'exécution forcée des obligations contractées par l'autre à son profit y renonce, elle reprend en conséquence ce qu'elle avait donné, et restitue ce qu'elle pouvait avoir reçu sous la réserve des dommages-intérêts qui pourront lui être alloués en réparation du préjudice qu'elle a ressenti par suite de la non exécution du contrat maintenant résolu. Le droit de résolution n'appartient donc qu'aux personnes qui ont figuré dans le contrat, mais elles peuvent renoncer à l'exercer. Ce même droit pourrait aussi appartenir à leurs créanciers en vertu de l'article 1166 C. C.

La procédure de folle enchère n'a certainement pas pour but d'arriver au même résultat. Celui qui en prend l'initiative, n'a pas l'intention de faire rentrer l'immeuble vendu dans son patrimoine, ou dans celui du précédent propriétaire, et d'anéantir le contrat d'adjudication ; ce

qu'il veut, c'est faire produire à ce dernier tous ses effets et notamment obtenir le paiement du prix par une nouvelle vente. C'est pour cela qu'après une sommation d'avoir à satisfaire à ses obligations adressée à l'adjudicataire, et non suivie de résultat, il fait remettre aux enchères l'immeuble précédemment adjugé, pour substituer un acquéreur solvable à un insolvable. Sans doute la propriété du fol enchérisseur se trouve résolue par suite de la nouvelle adjudication qui en investit un autre acquéreur, mais cela ne suppose pas nécessairement que le premier contrat d'adjudication est complètement anéanti, et que l'adjudicataire est déchargé des obligations qu'il avait contractées. Celui qui, voulant obtenir remboursement de sa créance, poursuit la folle-enchère, n'a pu vouloir ce dernier résultat, car il lui importe au contraire de conserver toutes les garanties destinées à lui assurer son remboursement. La folle enchère apparaît ainsi comme la sanction des obligations de l'adjudicataire, et le droit de la poursuivre appartient non seulement au précédent propriétaire, mais à tous ceux qui peuvent avoir droit sur le prix de vente. C'est un droit propre qui appartient à ce créancier, qu'il n'exerce pas comme ayant cause du précédent propriétaire, et qui résulte à son profit de la nature de l'obligation de l'adjudicataire contractée vis-à-vis de lui lors de l'adjudication, ou de la délégation de tout ou partie du prix qui lui a été faite par l'ordre.

Cette différence dans le but poursuivi entraîne encore

une autre conséquence. Tandis que le contrat synallagmatique soumis à la condition résolutoire tacite, est résolu en vertu d'une décision de justice qui le déclare non avenu, il en est autrement en cas de folle-enchère, où aucune résolution n'est prononcée ; il est procédé seulement à une nouvelle adjudication qui dessaisit le fol enchérisseur de la propriété acquise, pour le surplus l'adjudication primitive conserve donc ses effets. Cette déduction se trouve confirmée par ce fait, qu'en parlant de la folle-enchère, le législateur n'a jamais fait aucune allusion ni à l'article 1184 C. C., ni à l'article 1554 du même code, qui régissent les effets de la condition résolutoire dans les contrats synallagmatiques, et particulièrement dans le contrat de vente ordinaire.

C'est donc uniquement d'après les textes relatifs à la folle enchère qu'il faut déterminer les effets de celle-ci ; trop de différences la séparent de l'action résolutoire pour étendre tous les effets de l'une à l'autre. Or, ce qui paraît résulter de l'article 740 du code de procédure civile, c'est, d'une part, que la propriété du fol enchérisseur se trouve certainement résolue ; et d'autre part, que celui-ci reste tenu des obligations contractées par lui, dans la mesure toutefois où elles ne sont pas remplies par le nouvel adjudicataire.

La loi a réglé les effets de la condition résolutoire dans les contrats à titre onéreux d'après l'intention présumée des parties, et la fiction de la rétroactivité de la condition qui efface d'une manière complète le contrat, n'est que

l'interprétation de cette volonté ; cette fiction ne doit donc pas être étendue à des cas où elle produirait des résultats opposés à ceux que les contractants poursuivent ; et c'est ce qui arriverait, si on appliquait le droit commun en notre matière. Les effets de la folle-enchère doivent être déterminés d'après le but cherché. Nous avons vu que celui qui la poursuit ne se propose en aucune manière de faire rentrer l'immeuble fol enchéri dans le patrimoine du précédent propriétaire, ce qu'il veut c'est arriver au paiement du prix promis, par la dépossession du fol enchérisseur et la revente au profit d'un autre acquéreur. Loin de faire vouloir disparaître la première adjudication, il cherche son exécution ; c'est pour atteindre ce résultat avec économie et célérité, que la loi a organisé, dans certains cas spéciaux, une procédure particulière, qui produit contre l'adjudicataire à la fois les effets de la résolution et ceux de la revente. Les intéressés conservent contre lui tous les droits qu'ils avaient acquis par la première vente, c'est seulement pour arriver au paiement du prix convenu qu'ils ont été dans la nécessité de faire résoudre sa propriété, pour substituer un nouveau débiteur au premier, et si par cette substitution que la loi autorise, ils ne sont pas complètement désintéressés, ils demeurent créanciers pour le surplus du débiteur primitif c'est-à-dire du fol enchérisseur. C'est avec raison que MM. Boitard et Colmet d'Aage ont dit que « par suite de la revente sur folle enchère l'adjudication primitive est résolue quant à l'acquisition de la pro-

priété par le fol enchérisseur, mais les obligations qu'il avait contractées par cette adjudication ne sont pas éteintes, même après l'adjudication sur folle enchère. (Leçons de procédure civile, tome II, n° 1005). M. l'avocat général Delangle s'exprimait de même devant la Cour de cassation en 1846. • En droit, disait-il, la folle enchère poursuivie sur l'adjudicataire qui ne paye pas, ne le libère point de ses obligations, il reste débiteur du prix après avoir cessé d'être propriétaire de l'immeuble. Sans doute, aux termes de l'article 740, il n'est contraignable par corps que pour la différence parce que le prix ne saurait être payé deux fois, et que le second adjudicataire en payant une partie, l'obligation du fol enchérisseur est forcément restreinte au restant à payer pour atteindre le prix de son adjudication, mais ce prix il ne continue pas moins de le devoir tout entier, parce que la folle enchère n'efface pas à son égard les traces de l'adjudication, (Conclusions rapportées sous un arrêt de cassation du 24 février 1846, D. 46. 1. 181).

C'est ainsi, en effet, qu'il faut interpréter le texte de l'article 740, qui déclare que le fol enchérisseur est tenu de la différence entre son prix et celui de la revente, ou, d'une manière plus générale, des obligations contractées par lui, et que ne prend pas à sa charge le nouvel adjudicataire. Ce texte a été emprunté à Pothier qui ajoutait, à la vérité, que cette différence était due à titre de dommages-intérêts. Cette dernière indication concordait avec la

théorie alors admise sur la nature des ventes judiciaires qui étaient soumises à la condition suspensive du paiement du prix; une adjudication qui avait été suivie de folle enchère, étant considérée comme n'ayant jamais existé, ne pouvait laisser aucune obligation à la charge de l'adjudicataire; il ne pouvait devoir que des dommages-intérêts pour inexécution de ses obligations. Mais il faut remarquer que les derniers mots du texte de Pothier n'ont pas été reproduits dans l'article de notre code, et cela intentionnellement, parce que si le code de procédure rend le fol enchérisseur responsable de la différence existant entre les deux prix, c'est par application d'autres principes. Cette différence de principes explique la différence de rédaction des textes et vient à l'appui de notre solution. Pourquoi le législateur n'aurait-il pas conservé intégralement le texte de Pothier, s'il avait conservé l'idée qui l'inspirait. Nous restons en présence de la seule disposition de l'article 740, qui décidant que le fol enchérisseur reste tenu de la différence *entre son prix* et celui de la revente, précise la cause de sa dette.

Cette opinion nous paraît enfin trouver un appui très sérieux dans le nouvel article 779 P. C. Ce texte dispose qu'après une adjudication sur folle enchère, l'ordre ouvert sur le prix de la première vente doit être maintenu, le juge devant seulement modifier l'état de collocation d'après les résultats de la nouvelle adjudication, et rendre les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire. La procédure d'ordre a pour but de répartir

entre les ayants droit le prix de vente d'un immeuble, c'est-à-dire la somme que l'acquéreur s'est engagé à payer en échange de l'acquisition de la propriété. Lorsque plusieurs mutations successives se sont produites, il doit y avoir plusieurs ordres, car le règlement fait à l'occasion d'un prix fourni par une vente, ne peut s'appliquer au prix produit par une autre; il y a en effet des ventes, des prix, des débiteurs et peut-être des créanciers différents. (Cass., 17 mars 1859, D. 59. 1. 209; Cass., 17 janvier 1876, D. 76. 1. 347; Toulouse, 20 janvier 1891, D. 92, 2, 487.) S'il en est autrement après une revente sur folle enchère, et si l'ordre qui contient la répartition du prix ne disparaît pas, c'est que l'obligation de payer le prix de l'adjudication, qui fait la base de l'ordre, subsiste malgré la réadjudication. Si le juge se contente de rendre exécutoires contre le nouvel acquéreur les anciens bordereaux, c'est parce que ce nouvel adjudicataire est substitué aux obligations du fol enchérisseur jusqu'à concurrence du prix qu'il a lui-même offert. La loi ne dit pas que les bordereaux qui ont été délivrés contre l'adjudicataire primitif, et qui représentent le surplus de son prix sur celui du nouvel acquéreur, seront anéantis: ils conservent leurs effets parce que les obligations du fol enchérisseur ne disparaissent pas avec la résolution de son droit de propriété.

Si, en principe, l'adjudication sur folle enchère ne libère pas le fol enchérisseur, il nous reste à préciser les effets de celle-ci vis-à-vis de lui. Il faut tenir pour certain

que le vendeur ou ses créanciers ne peuvent prétendre à deux paiements du même prix ; par suite les obligations contractées par le second adjudicataire doivent se combiner avec les obligations du premier.

Précisons ces effets en distinguant deux hypothèses : le prix produit par la revente est supérieur ou égal au prix de l'adjudication primitive, ou ce qui est le cas le plus fréquent il lui est inférieur.

Le prix de revente sur folle enchère est supérieur ou égal au prix de la première adjudication. — Dans cette hypothèse, il est certain que le fol enchérisseur n'a pas droit à l'excédent produit par la nouvelle adjudication, l'article 740 est formel sur ce point, et cette solution s'explique naturellement, soit qu'on adopte l'idée de condition suspensive, soit celle de condition résolutoire ; puisque dans les deux cas, le fol enchérisseur est réputé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble vendu, il ne peut profiter de sa valeur. Le prix de revente appartiendra donc tout entier aux créanciers hypothécaires inscrits et s'ils sont désintéressés au précédent propriétaire, saisi ou vendeur.

Quels seront vis-à-vis du fol enchérisseur les conséquences de l'engagement du nouvel adjudicataire ? Devrons-nous admettre que puisqu'un nouveau débiteur lui est substitué, qui a pris l'engagement d'exécuter toutes les obligations auxquelles il s'était lui-même soumis, il se trouve définitivement libéré ? La réponse affirmative s'impose pour ceux qui voient dans la folle enchère l'applica-

tion soit d'une condition suspensive soit d'une condition résolutoire ordinaire, car la première adjudication ne produisant aucun effet, ne peut entraîner des obligations à la charge de l'adjudicataire. Sans doute il peut être tenu de dommages-intérêts, mais dans notre cas, par hypothèse, les créanciers ou le précédent vendeur n'éprouvent aucun préjudice ensuite de la revente ; or, c'est au moment où les créanciers se prévalent du défaut de la condition suspensive ou de l'arrivée de la condition résolutoire, que les rapports entre eux et le fol enchérisseur doivent se régler ; en invoquant la défaillance de la condition suspensive ou en exerçant l'action résolutoire, au lieu de poursuivre contre ce dernier l'exécution des obligations contractées vis-à-vis d'eux, ils exercent un choix qui fixe à ce moment leur situation.

Pour nous, il en sera autrement, l'adjudication sur folle enchère n'a pas, par elle seule, libéré l'adjudicataire de ses obligations ; il en sera tenu jusqu'au moment où elles seront exécutées soit par lui soit par le nouvel adjudicataire. Pour admettre une doctrine contraire, il faudrait décider que l'engagement de celui-ci opère novation de celui du fol enchérisseur, mais cette idée de novation ne doit pas se présumer, et en l'absence de texte nous ne saurions la supposer. Le vendeur ou ses créanciers se trouvent en présence de deux débiteurs qui sont tenus de la même dette, de telle manière qu'à la vérité un seul paiement l'éteindra, mais jusque là les deux obligations coexistent sans que l'une entraîne l'extinction

de l'autre. L'adjudicataire primitif ne sera donc pas libéré par la seconde adjudication, même si le prix en est supérieur, et si le nouvel adjudicataire devient lui-même fol enchérisseur, il restera néanmoins tenu de l'intégralité de son prix, jusqu'à ce qu'un acquéreur l'ait payé en tout ou en partie ; dans ce dernier cas, il ne devra que la différence existant entre ce paiement et la somme qu'il devait, quelqueait été le montant des engagements pris par un adjudicataire intermédiaire. C'est ce qu'a décidé la cour de cassation dans un arrêt du 25 février 1835 : Si la position d'un fol enchérisseur ne doit pas être aggravée par la témérité d'un second, le fait de celui-ci ne saurait améliorer la position du premier jusqu'au point de l'exonérer complètement des suites de sa propre témérité, ce qui dans le cas d'insolvabilité priverait les créanciers des droits *que déjà, et par le fait du premier adjudicataire ils avaient acquis contre lui*. (Cass. 25 février 1835, D. Rep. v° contrainte par corps n° 361 ; Paris, 4 décembre 1877, D. 78. 2. 81 ; Cass. 22 décembre 1879, D. 80. 1. 112)

Cette solution s'impose d'ailleurs en pratique ; si par une adjudication qui a produit un prix supérieur ou égal à celui de la première vente, le fol enchérisseur était libéré, la sanction des adjudications judiciaires disparaîtrait ; et ce seraient peut-être les ventes qui offriraient le moins de garanties. Lorsque l'adjudicataire constaterait l'impossibilité où il se trouve de satisfaire aux obligations qu'il a contractées, il rencontrerait

presque toujours une personne insolvable qui, pour le tirer d'embarras, se rendrait acquéreur moyennant un prix supérieur à celui qu'il s'était engagé à payer. Autrefois la contrainte par corps, qui était de droit contre le fol enchérisseur qui ne payait pas, pouvait empêcher ces collusions ; mais aujourd'hui ce palliatif a disparu. On a soutenu qu'il y avait là un danger imaginaire, parce que les enchères, dans les adjudications sur folle enchère ne peuvent être reçues que par le ministère des avoués qui sont responsables de la solvabilité de leurs clients. Mais c'est une grave exagération, car les avoués ne peuvent être déclarés responsables que lorsqu'ils ont enchéri pour des personnes notoirement insolubles ; or, combien de personnes insolubles ne le sont pas notoirement !

Le prix produit par la nouvelle adjudication est inférieur au prix de la première.

Dans ce cas l'article 740 P. C. décide que le fol enchérisseur est tenu de la différence entre son prix et celui de la revente ; en pratique lorsque le tribunal, après avoir procédé à la réadjudication constate que le prix produit est inférieur au premier, il condamne le fol enchérisseur au paiement de la différence. Rien de plus logique dans notre opinion, car, même si on veut admettre que l'obligation du nouvel adjudicataire emporte novation de celle du fol enchérisseur, ce ne peut être que jusqu'à concurrence de la somme produite par la revente, et la différence en moins doit rester à la

charge de ce dernier. Nous avons vu d'ailleurs que cette idée de novation est inexacte, il y a seulement vis-à-vis du vendeur ou de ses créanciers deux débiteurs tenus *in solidum* du paiement de la même somme, et la différence reste à la charge exclusive du fol enchérisseur. Puisqu'elle est due comme suite de la première adjudication, elle représente le prix de l'immeuble, et elle doit appartenir à ceux à qui ce prix doit être attribué ; elle se répartira par voie d'ordre d'après le rang des privilèges et des hypothèques. Si même le nouvel acquéreur ne payait pas son prix, le fol enchérisseur resterait tenu non seulement de la différence, mais de la totalité de celui qu'il a offert, puisque sa dette n'était éteinte en partie que conditionnellement. (Cass. 12 août 1862. D. 63. 1. 25 ; 28 avril 1863, D. 63. 1. 334 ; Paris, 17 juillet 1872, D. 73. 2. 133.)

Ces déductions ne sauraient être acceptées par ceux qui décident que par la survenance d'une folle enchère, l'adjudication primitive disparaît dans tous ses effets. Cette opinion doit entraîner des conséquences pratiques autres que celles que nous venons d'énumérer.

1° Si le fol enchérisseur se trouve tenu de la différence entre son prix et celui de la revente, ce ne peut être qu'à titre de dommages-intérêts, et par suite du quasi-délit qu'il a commis en n'exécutant pas les conventions acceptées par lui. Son obligation ne peut, en effet, prendre sa source dans une adjudication qui est complètement annulée.

2° Ces dommages-intérêts devront dans ce cas, appartenir au vendeur ou à ses ayants droit ; mais comme ils constituent une valeur qui entre dans le patrimoine du débiteur, sans être la représentation d'un prix d'immeubles, le montant devra en être réparti entre les créanciers chirographaires et hypothécaires au *prorata* de leurs créances, conformément à l'article 2093 du Code civil. Cette conséquence n'est pas de nature à recommander l'idée d'où elle procède : d'une part, les créanciers inscrits qui croyaient obtenir cette partie du prix se trouvent dépouillés, et d'autre part, les créanciers chirographaires du vendeur ou du saisi recueillent une somme sur laquelle ils n'étaient pas légitimement en droit de compter. Aussi bien, on a essayé de soutenir que, même dans cette opinion, la somme dûe par le fol enchérisseur doit appartenir aux créanciers hypothécaires, et se distribuer par voie d'ordre entre eux. On invoque en ce sens l'équité, il est juste que celui-là obtienne réparation qui subit le préjudice, et, dans ce cas, ce sont évidemment les créanciers inscrits qui souffriront de ce que le prix de la réadjudication est inférieur à celui de l'adjudication ; c'est donc à eux que doit être attribuée la différence entre les prix qui est à la charge du fol enchérisseur. Enfin, ajoute-t-on, c'est vis-à-vis d'eux qu'a été pris l'engagement du fol enchérisseur, et c'est vis-à-vis d'eux qu'il doit être responsable des conséquences de son inexécution. Ces arguments ne nous paraissent pas suffire à justifier, dans ce système, la solution que nous avons

admise. Il importe d'abord de remarquer que le premier ne peut être exact qu'autant qu'il s'agit d'une procédure de vente dans laquelle les créanciers inscrits ont été appelés en cause, ce qui n'arrive que dans les ventes sur saisie, ou lorsque la folle enchère est poursuivie après le règlement d'un ordre ; il nous faudrait donc établir une différence de situation entre les créanciers inscrits, selon que l'immeuble se vendrait de telle ou telle manière, ou selon que la folle enchère serait poursuivie à telle ou telle époque, différence que rien ne permet de faire. Mais, même en ce qui concerne les ventes dans lesquelles les créanciers sont appelés, c'est attribuer à leur présence dans la procédure, une importance trop considérable, ils y sont simplement appelés pour y surveiller leurs intérêts qui apparaissent d'une manière plus évidente que ceux des autres créanciers, mais leur intervention est sans influence sur le règlement de leurs droits ; par elle-même, elle ne leur donne aucun droit de préférence autre que celui qui résulte de leur hypothèque ; la preuve en est que le créancier chirographaire qui poursuit la saisie et qui y joue ainsi le premier rôle se trouve soumis, en ce qui concerne ses droits sur le prix, à la même règle que les autres créanciers chirographaires, et ne saurait invoquer contre eux aucun droit de préférence sur le montant de la différence due par le fol enchérisseur, bien qu'il ait été partie contractante. Il ne peut en effet y avoir de privilège sans texte. Ce qui est vrai, c'est que l'hypothèque ne donne un droit de préférence aux créanciers

inscrits que sur le prix produit par la réalisation de leur gage, non sur une valeur qui entre à un autre titre dans le patrimoine de leur débiteur. Sans doute les créanciers inscrits souffrent plus que d'autres des résultats de la revente, mais c'est parce qu'ils subissent les conséquences de tous les événements qui affectent la valeur de leur gage et cela suffit pour écarter les considérations d'équité qu'on fait valoir. C'est ainsi qu'avant la loi du 19 février 1889, les indemnités d'assurances attribuées au débiteur hypothécaire en cas d'incendie de la maison grevée et qui étaient bien perçues à l'occasion de la détérioration ou de la destruction du gage hypothécaire, étaient cependant réparties entre la masse des créanciers au marc le franc de leurs créances et non entre les créanciers hypothécaires seuls dans l'ordre de leurs hypothèques. Il nous paraît donc impossible dans l'opinion que nous combattons de justifier l'attribution des dommages-intérêts dûs par le fol enchérisseur aux seuls créanciers inscrits.

3° Le fol enchérisseur doit être définitivement libéré lorsqu'il a payé la différence entre son prix et celui de la revente. Cette somme représentant la réparation du préjudice qu'il a causé au vendeur ou à ses ayants droit, et dont ceux-ci ont fait déterminer le montant par la nouvelle adjudication, sa situation ne saurait être aggravée par la témérité d'un autre adjudicataire, et par des événements postérieurs auxquels il est devenu étranger. Ce sont là les principes qui s'appliquent à la résolution des

contrats, particulièrement à la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix ; lorsqu'elle a lieu, l'acquéreur en payant les dommages-intérêts auxquels il a pu être condamné, est définitivement libéré, quels que soient les événements qui affectent ensuite la valeur de l'immeuble. Si on admet que la folle enchère n'est que l'exercice de la condition résolutoire ordinaire, cette conséquence s'impose ; nous avons vu combien elle est contraire à l'intention des parties, et combien un tel système se prête à la fraude. On a essayé de soutenir que même dans ce cas, le fol enchérisseur reste tenu *quasi ex delicto* du paiement de de tout ce que le nouvel adjudicataire ne paye pas, et par suite, de payer tout le prix si celui-ci ne paye rien. (Mulle, note sous l'arrêt de la Cour de Paris du 6 décembre 1877, D. 78. 2. 81.) Il y a là, croyons-nous, une idée fausse. En poursuivant la folle enchère le vendeur ou les créanciers ont obtenu l'engagement d'un nouvel adjudicataire et une condamnation contre le fol enchérisseur pour la différence entre les deux prix ; si cette condamnation représente les dommages-intérêts qui leur sont dus par celui-ci pour inexécution des conditions de l'adjudication prononcée à son profit, l'exception de chose jugée s'oppose à ce qu'il soit recherché ultérieurement pour le même fait, à raison d'un préjudice qui résulte de la même cause. De plus, si par suite de l'insolvabilité du second adjudicataire, le vendeur ou ses créanciers éprouvent un dommage plus considérable que celui prévu lors de la première revente, ce n'est plus le résultat direct de

la faute du premier adjudicataire ; et ainsi que l'a dit la Cour de Cassation, la position du fol enchérisseur ne doit pas être aggravée par la témérité d'un second adjudicataire.

Toutes ces déductions si peu pratiques sont écartées dans notre opinion qui trouve ainsi sa justification aussi bien dans les principes du droit, que dans les nécessités de la pratique et la volonté des parties.

Les deux doctrines entraînent encore d'autres solutions différentes. On sait que la femme mariée sous le régime dotal ne peut engager ses biens dotaux que par ses délits et quasi-délits, non par ses obligations. Si dans le cas de folle enchère poursuivie contre une femme dotale, la différence due par elle représente des dommages intérêts alloués à cause de son quasi-délit, elle peut être contrainte au paiement de cette différence, même sur ses biens dotaux. Nous admettons au contraire que la dette de la femme étant la conséquence de l'obligation qu'elle a contractée par son enchère, le paiement n'en pourra être poursuivi que sur ses biens paraphernaux. (Cass., 21 août 1848, D. 48. 1. 211 ; Agen, 20 décembre 1893, D. 94. 2. 92.) Nous devons ajouter qu'il en serait ainsi, même dans l'opinion que nous combattons, si on décide que pour faire échec à la règle de l'inaliénabilité des biens dotaux, il ne suffit pas que la femme dotale se soit rendue coupable d'une faute ou d'une imprudence, mais encore qu'elle se soit livrée à des manœuvres frauduleuses et dolosives comme si elle a agi sciemment au préjudice des

tiers, sachant qu'elle ne pouvait payer ce qu'elle achetait. Le principal but du régime dotal est, dit-on, de protéger la femme contre ses propres imprudences tant qu'elles ne sont pas mêlées de mauvaise foi ou de dol. (Cass., 15 juin 1864, D. 64. 1. 379 ; Chambéry, 11 août 1868, D. 69. 2. 13 ; Agen, 6 février 1865, D. 65. 2. 95 ; Pau, 2 juin 1880, D. 81. 2. 1.)

Dans le cas de vente sur licitation, si on admet que la différence due par le fol enchérisseur représente une partie du prix de l'immeuble, la somme qui sera due par le fol enchérisseur colicitant devra d'abord s'imputer sur sa part héréditaire, en vertu du rapport dont il est tenu. Il en serait autrement, si elle était due à titre de dommages-intérêts ensuite d'un quasi-délit ; les copartageants créanciers se trouveraient alors dans la situation de créanciers ordinaires, car le rapport n'est dû que pour les dettes ayant leur origine dans l'indivision. (Agen, 14 février 1894, D. 94. 2. 533.)

De même nous décidons que, malgré la revente sur folle enchère pour un prix inférieur au premier, les cohéritiers pourront toujours exercer leur privilège de copartageants pour la part leur revenant dans le premier prix. La revente sur folle enchère laisse subsister l'adjudication originaire avec tous les droits qu'elle avait conférés aux parties intéressées. La différence due par le fol enchérisseur reste donc un prix de licitation. (Châteauroux, 15 avril 1889. *Le Droit*, 17 juillet 1889.)

Il est facile de calculer la différence dont est tenu le fol

enchérisseur lorsque la folle enchère est poursuivie sur un seul immeuble ; l'opération est plus compliquée, lorsque l'adjudicataire ayant acquis plusieurs lots dans la même adjudication, ils sont tous revendus et que la réadjudication des uns produit un prix supérieur et celle des autres un prix inférieur à celui de la première vente.

- Pour déterminer la somme dont il est tenu, faut-il établir une compensation entre le produit de la revente des divers lots, et ne le rendre responsable qu'autant que la somme totale serait inférieure à celle qu'il a offerte ? Nous croyons cette compensation impossible. L'adjudication de chaque lot doit être considérée comme la source d'une obligation spéciale ; par le fait qu'ils sont compris dans une même adjudication, les immeubles ne perdent pas leur individualité, il y a autant de prix qu'il y a de lots. Si la folle enchère était poursuivie contre deux adjudicataires différents ayant acquis lors de la même vente chacun un lot, établirait-on une compensation entre le résultat des deux reventes ? Ne serait-ce pas cependant la conséquence à laquelle il faudrait aboutir si on devait adopter l'argument employé par ceux qui combattent notre opinion, disant que les créanciers ayant droit au prix produit par la première adjudication ne peuvent se plaindre, du moment que la revente le leur procure. Cet argument est basé sur l'idée de dommages-intérêts que nous avons repoussée. Notre solution se trouvera d'ailleurs imposée, en fait, dans un très grand nombre de cas, lorsque les créanciers inscrits ne seront pas les mêmes

sur tel immeuble que sur tel autre. Il est certainement impossible d'appliquer dans ce cas la compensation que certains auteurs ont proposée.

SECTION IV.

Effets de la folle enchère sur la transmission de propriété de l'immeuble fol enchéri.

Lorsque le jugement d'adjudication sur folle enchère est prononcé, la propriété du fol enchérisseur disparaît rétroactivement ; son acquisition est résolue ; il est censé n'avoir jamais été propriétaire. Nous avons déjà vu, en ce qui le concerne, les principales conséquences de cette idée, nous aurons encore à en examiner quelques-unes ; mais auparavant, nous devons nous demander quels sont les effets de ce jugement au point de vue de la transmission de l'immeuble fol enchéri. A partir de quel moment le nouvel adjudicataire est-il devenu propriétaire ? Doit-on admettre par suite d'une fiction de droit, qu'il doit être réputé avoir été investi rétroactivement de la propriété dès le jour de la première adjudication tranchée au profit du fol enchérisseur ou au contraire doit-on décider qu'il n'est propriétaire qu'à partir du jour de la nouvelle adjudication ? Par suite de la revente sur folle enchère, le saisi ou le vendeur serait censé n'avoir été dessaisi que par celle-ci, il aurait conservé la propriété

jusque-là. Ceux qui admettent cette dernière solution enseignent que, la première adjudication étant résolue, le saisi ou le vendeur n'a pas perdu la propriété : l'adjudication étant non avenue, n'a pu opérer de transmission. Nous déduirons deux conséquences de ce raisonnement. La première est que les hypothèques qui, postérieurement à l'adjudication, auraient été consenties sur l'immeuble fol enchéri par le saisi ou le vendeur, seront valables, et que les créanciers des précédents propriétaires qui, par la transcription de l'adjudication résolue, avaient perdu le droit de s'inscrire, auront pu cependant, à cause de la revente sur folle enchère, prendre une inscription utile. La seconde conséquence est que si la première adjudication avait opéré la purge des créances inscrites, rendu inutile le renouvellement des inscriptions, la survenance d'une folle enchère entraînera cependant leur péremption, si elles n'ont pas été renouvelées et si le délai de dix ans est expiré dans l'intervalle qui sépare les deux adjudications. Ces conséquences sont inadmissibles; « une procédure qui a pour but de procurer aux créanciers la réalisation de leur gage, ne doit ni modifier leur situation respective, en rendant de nouveau sujettes à la péremption des inscriptions qui n'y étaient plus soumises, ni surtout rendre au saisi ou à ses ayants-cause, et à ceux des précédents propriétaires les droits que la première adjudication leur avait enlevés. » Garsonnet. *Traité théorique et pratique de Procédure*. Tome IV, § 755).

Nous écartons donc sans difficulté cette opinion; car

ainsi qu'on l'a déjà remarqué, elle part d'un principe inexact. Nous avons expliqué que dans la matière de la folle enchère, il ne faut pas appliquer les principes exclusifs de l'action résolutoire, et dire que par la survenance d'une folle enchère, le premier jugement d'adjudication est anéanti. Celui-ci subsiste dans la plupart de ses effets ; il a consommé le désaisissement du saisi ou du précédent vendeur qui a pu être expulsé de son immeuble même par la force, et mis à la charge de l'acquéreur des obligations qui ne s'éteignent que par le paiement. La résolution n'atteint que la propriété du fol enchérisseur qui se trouve rétroactivement anéantie, de telle sorte qu'elle est censée ne s'être jamais reposée sur sa tête ; et le nouveau jugement d'adjudication n'apporte au premier de modifications qu'en ce qui concerne le prix et la personne du nouvel adjudicataire.

Si la propriété de l'immeuble fol enchéri, pendant l'intervalle qui s'est écoulé entre les deux adjudications, n'a appartenu ni au saisi ou précédent propriétaire, ni au fol enchérisseur, il faut dire nécessairement qu'elle doit être réputée avoir appartenu au nouvel adjudicataire, qui doit être considéré comme propriétaire du jour de la première adjudication. Nous avons déjà eu l'occasion d'indiquer que le but du législateur, en instituant la folle enchère, avait été d'assurer le plus promptement possible le paiement du prix. Lorsqu'on se trouve en présence d'un adjudicataire insolvable, il importe par une procédure rapide de lui substituer une personne plus solvable

qui moyennant un certain prix deviendra propriétaire à sa place. Dès lors, le jugement d'adjudication produit un double effet : il résoud rétroactivement la propriété du fol enchérisseur, et il lui substitue un nouvel adjudicataire, qui sera censé avoir acquis en son lieu et place *ab initio*, et satisfera à ses obligations jusqu'à concurrence du nouveau prix qu'il aura offert, sans cependant que cette substitution ait pour effet de dégager le premier adjudicataire de ses propres engagements, car la folle enchère se poursuit à ses risques et périls. Ainsi le contrat primitif subsiste ; il n'y a de changement que dans la personne de l'adjudicataire, et, peut-être, en ce qui concerne le prix fourni par celui-ci. MM. Olivier et Mourlon nous paraissent avoir résumé d'une manière très heureuse le mécanisme de la folle enchère. « Selon nous, disent ces auteurs, l'adjudication sur saisie, (et le même raisonnement doit s'appliquer à toutes les ventes judiciaires), est consentie sous cette réserve implicite que le saisi, le poursuivant et les créanciers que la saisie intéresse, pourront, si l'acheteur ne satisfait pas à ses obligations, l'écarter, et mettre un autre acheteur à sa place, tout en laissant subsister le contrat primitif. L'adjudication sur folle enchère n'est donc que la subrogation d'un nouvel adjudicataire à l'adjudicataire originaire. Qu'elle résolve l'adjudication en la personne de l'adjudicataire qu'elle écarte, qu'elle le fasse même disparaître si complètement, que tous les droits dont il est l'auteur tombent en même temps que le sien, nous le reconnaissons volontiers ; mais

elle laisse évidemment subsister le contrat primitif ; quant au saisi et à ses créanciers, elle n'a d'autre effet que d'y substituer rétroactivement un acquéreur à un autre. Tout doit dès lors se passer comme s'il n'y avait eu réellement qu'une seule adjudication, l'adjudication originale et un seul adjudicataire, l'adjudicataire actuel ». (Olivier et Mourlon. *Commentaire de la loi du 21 mai 1858*. N° 618).

Ces idées nous paraissent avoir été législativement consacrées. Si il s'agit de substituer un nouvel adjudicataire au premier, la disposition de l'article 735 du Code de procédure, qui décide que la nouvelle adjudication aura lieu sur l'ancien cahier des charges s'explique naturellement, puisqu'il ne s'agit pas de procéder à une nouvelle vente mais de faire exécuter la première par une autre personne. Il y a plus. En 1858, pour mettre fin à une controverse ancienne, le législateur a décidé que lorsque la folle enchère survient après le règlement d'un ordre, il n'y a pas lieu, dans la suite, à une nouvelle procédure ; le juge modifie l'état de collocation suivant les résultats de l'adjudication, et rend les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire (art. 779, P. C.). Ceci implique nécessairement que d'autres créanciers que ceux qui ont figuré à l'ordre primitif ne peuvent intervenir lors du règlement modificatif ; il en devrait cependant être autrement dans l'opinion qui admet la résolution de la première adjudication, car non dessaisi de la propriété, le saisi aurait pu, pendant l'intervalle

écoulé entre les deux adjudications, consentir de nouvelles hypothèques, qui auraient été utilement inscrites. Nous avons conclu de cette disposition, que malgré la revente sur folle enchère, l'obligation du fol enchérisseur ne disparaissait pas. C'est parce qu'il ne pouvait l'exécuter que la loi a permis de lui substituer, à certaines conditions, une autre personne ; lorsque cette substitution est faite, il suffit de rendre les anciens bordereaux exécutoires contre le nouveau débiteur, et c'est ce qui explique qu'il ne peut intervenir à l'ordre aucun créancier nouveau du chef des propriétaires antérieurs, et que les droits de ceux qui ont produit ne peuvent être modifiés. Cette substitution d'un nouveau débiteur à l'ancien se produit au moyen d'une nouvelle mise en vente de l'immeuble adjugé ; le poursuivant offre aux amateurs de prendre l'acquisition du fol enchérisseur, et de les mettre à sa place comme adjudicataire, aux risques et périls de celui-ci. Celui qui accepte devient propriétaire, et il le devient avec effet rétroactif comme s'il avait acquis dès le début. Cette doctrine semble avoir été celle du législateur ; elle nous paraît résulter des expressions employées par le rapporteur de la loi de 1841 à la chambre des pairs, pour indiquer les effets de la folle enchère. « Ces effets, disait M. Persil, soit qu'on les considère par rapport à l'adjudicataire, soit qu'on veuille les examiner à l'égard des créanciers, doivent être les mêmes que ceux que votre commission attache à l'adjudication primitive. Celle-ci une fois résolue, *l'adjudication sur folle enchère*

prend sa place, elle devient la véritable adjudication sur saisie immobilière et en produit tous les effets.... L'immeuble adjudgé sur folle enchère sera libéré des hypothèques de toute nature par le paiement, et les créanciers n'auront des droits que sur le prix à l'égard duquel il pourront se faire colloquer *dans l'ordre assigné à leurs hypothèques au jour de l'adjudication primitive.* » N'est-ce pas dire que c'est cette adjudication qui fixe la situation respective des parties, et que tout doit se passer comme si l'adjudication sur folle enchère, qui prend sa place, était véritablement intervenue à sa date ?

Pour justifier notre solution, nous ne dirons pas que le fol enchérisseur est censé avoir acquis comme mandataire du nouvel adjudicataire, ou comme son gérant d'affaires, car il n'y a pas de mandat, et le fol enchérisseur, en achetant, n'a voulu faire que sa propre affaire, ni qu'il l'a subrogé dans ses droits, parce que ceux-ci étaient censés n'avoir jamais existé, il n'a pu les céder. Nous dirons que notre théorie repose sur une fiction de la loi qui l'a imaginée pour arriver à un but déterminé. Il n'est pas sans exemple dans notre droit, qu'une personne puisse se substituer avec effet rétroactif dans le marché fait par une autre et prendre sa place malgré son consentement. La théorie des retraits repose sur cette idée. La folle enchère en est une autre application. Il faut alors pour cela, le concours de celui qui a droit de poursuivre la folle enchère, et d'un amateur qui consente, moyennant un certain prix, d'accepter l'acquisition du fol enchérisseur.

Puisque la folle enchère ne fait pas disparaître la vente primitive, que celle-ci subsiste avec ses effets, il en résulte que dès la première adjudication le saisi ou le précédent vendeur a définitivement perdu la propriété de l'immeuble fol enchéri ; l'exercice de cette action n'a donc pas pour effet de le faire considérer comme étant resté fictivement propriétaire entre les deux adjudications ; il ne peut donc, par aucun acte, nouvelle aliénation ou constitution de droits réels, nuire à l'adjudicataire substitué au fol enchérisseur qui n'aurait pas accepté ces modifications.

Il faut toutefois pour cela que le fol enchérisseur ait fait transcrire son contrat d'acquisition. La transcription consiste dans la copie littérale d'un acte constatant une mutation de propriété sur les registres du conservateur des hypothèques. C'est une mesure de publicité destinée à faire connaître aux tiers, c'est-à-dire à ceux qui n'ont pas été parties à l'acte transcrit, l'existence de la convention qu'il constate, et les conditions sous lesquelles elle a été formée. C'est la transcription des actes de mutation qui, seule, rend celle-ci opposable aux tiers ; jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, ils peuvent regarder le changement comme non avenu, et considérer l'ancien propriétaire comme n'ayant pas perdu ses droits. (Loi du 23 mars 1855. Art. 3.)

Nous déduirons de ces idées les conséquences suivantes :

1° Les créanciers qui, antérieurement à l'adjudication, avaient acquis un droit d'hypothèque sur l'immeuble

venu du chef du précédent propriétaire, sans l'avoir rendu public par l'inscription, ont définitivement perdu le droit de s'inscrire après la transcription du premier jugement d'adjudication.

2° La première adjudication, quand elle a eu lieu ensuite de saisie, n'étant pas anéantie, le précédent vendeur non payé qui n'a pas, avant le jugement qui consomme l'expropriation du saisi, notifié au greffe sa demande en résolution, a définitivement perdu le droit de faire résoudre l'aliénation qu'il avait consentie, pour défaut de paiement du prix (art. 717 P. C.); et il ne peut plus intenter son action pendant la procédure de folle enchère et avant la réadjudication. Dans les ventes volontaires, l'action résolutoire du précédent vendeur se trouve également éteinte définitivement, lorsque la transcription de la première adjudication a fait perdre à ce vendeur son privilège et son action résolutoire.

3° On sait que les inscriptions d'hypothèque prises sur un immeuble ne conservent leurs effets que pendant dix ans ; au bout de ce délai, elles doivent être renouvelées, sinon elles tombent en péremption et cessent de grever l'immeuble qu'elles affectaient. La nécessité de ce renouvellement cesse cependant dans certains cas, lorsque le droit d'hypothèque se trouve reporté de l'immeuble sur le prix ; il faut alors que le gage soit sorti du patrimoine du débiteur même vis-à-vis des créanciers hypothécaires, et y ait été remplacé par la seule créance du prix ; les créanciers inscrits à ce

moment sont seuls à exercer le droit de préférence sur la somme produite par la réalisation. La transcription de l'adjudication sur saisie produit cet effet : à partir de ce moment les créanciers sont dispensés de renouveler leurs inscriptions et conservent néanmoins le droit au prix. Ce résultat subsistera, malgré la folle enchère, si l'on admet avec nous que le jugement d'adjudication sur saisie n'est pas anéanti, et qu'il a consommé d'une manière définitive l'expropriation du saisi, transformant son immeuble en argent. Les créanciers hypothécaires conserveront leur droit de préférence, même si leurs inscriptions n'ont pas été renouvelées entre les deux adjudications. Cette dispense de renouvellement produit effet aussi bien vis-à-vis du fol enchérisseur que vis-à-vis du nouvel adjudicataire, puisque le second est censé avoir été, dès le début, à la place du premier.

4° Les autres ventes qui dessaisissent le débiteur hypothécaire, ne dispensent pas les créanciers inscrits du renouvellement de leurs inscriptions ; la dispense n'existe qu'autant que l'acquéreur a effectué la purge des hypothèques. Pour cela, il doit accomplir deux formalités : faire transcrire son titre d'acquisition pour rendre opposable aux tiers la mutation faite à son profit, et empêcher que d'autres créanciers ne puissent s'inscrire du chef des anciens propriétaires ; enfin notifier son contrat à ceux qui sont inscrits, en leur offrant le paiement immédiat du prix stipulé. Ceux-ci peuvent refuser cette offre, et faire remettre l'immeuble aux

enchères, moyennant une surenchère du dixième du prix principal formée dans les quarante jours de la notification ; passé ce délai sans surenchère, l'immeuble est purgé, c'est-à-dire que les hypothèques cessent de l'affecter et ne portent plus que sur le prix. C'est une question controversée que de savoir si le propriétaire sous condition résolutoire peut faire une purge valable ; la jurisprudence la résoud affirmativement ; si donc, le fol enchérisseur a, pendant qu'il était propriétaire, fait la purge des hypothèques grevant l'immeuble qu'il avait acquis, l'effet en subsiste, même si l'on admet que le jugement d'adjudication est anéanti. Nous maintiendrons cette solution, malgré l'opinion de ceux qui déclarent inefficace la purge effectuée par le propriétaire sous condition résolutoire, et dont le droit est résolu. Le but de la purge consiste essentiellement dans la notification faite aux créanciers inscrits que l'immeuble, sur le prix duquel ils ont un droit de préférence, vient d'être vendu moyennant un certain prix, dont l'acquéreur offre le paiement immédiat : ils sont ainsi appelés à contrôler la réalisation de leur gage, mis en demeure d'en accepter les conséquences, ou, dans le cas contraire, de provoquer une nouvelle vente. Si par leur silence ils acceptent la somme offerte, l'immeuble est définitivement sorti du patrimoine de leur débiteur, l'hypothèque a cessé de le grever, ils n'ont plus droit que sur le prix : le renouvellement de leurs inscriptions n'est plus nécessaire. Lorsque le fol enchérisseur a fait cette notification aux

•

créanciers inscrits, que ceux-ci ont accepté tacitement les conditions de la vente, l'immeuble se trouve définitivement purgé, puisque le contrat translatif subsiste et que le fol enchérisseur reste tenu des conséquences de sa notification. L'effet de la purge est indépendant du paiement du prix offert. Qu'importe aux créanciers la substitution d'un nouvel acquéreur au premier ?

5^o Les effets de la purge des hypothèques légales subsistent également malgré la folle enchère. Le but de cette procédure n'est pas à proprement parler de provoquer une surenchère, mais de mettre en demeure les personnes pouvant invoquer un droit d'hypothèque légale sur un immeuble vendu, de prendre inscription dans un délai déterminé, de manière à établir la situation hypothécaire de l'immeuble et de permettre à l'acquéreur de payer valablement. Celui-ci, après avoir fait transcrire son titre, doit le rendre public dans certaines conditions pour porter à la connaissance des intéressés le changement du propriétaire et leur permettre de faire connaître leurs droits. Cette publicité dure deux mois, et si à l'expiration de ce délai, aucune inscription n'a été prise, l'immeuble est affranchi de toute hypothèque de cette nature. Si le fol enchérisseur a durant sa possession accompli ces formalités, l'effet en subsistera, malgré la folle enchère, puisque le dessaisissement du propriétaire a été consommé par la première adjudication et qu'il a été porté à la connaissance des intéressés avec

•

mise en demeure de s'inscrire. (Cass. 21 juillet 1863, D. 63. 1. 340.)

6° Nous avons précédemment indiqué que l'adjudicataire n'est investi de la propriété vis-à-vis des tiers, que par la transcription de son acte d'acquisition ; jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, le vendeur primitif est resté propriétaire vis-à-vis d'eux ; en général, donc l'adjudicataire se hâte d'y faire procéder. Lorsque le fol enchérisseur aura fait transcrire son titre, l'adjudicataire sur fol enchère devra-t-il néanmoins faire procéder à la transcription de son jugement d'adjudication. Nous répondons négativement ; le dessaisissement du précédent propriétaire a été rendu public, la première adjudication conserve son effet ; par la transcription, la mutation de propriété est devenue opposable aux tiers.

La transcription n'a pas seulement pour but de faire connaître la dépossession du saisi ou du vendeur, elle fait également connaître le nouveau propriétaire : aussi bien, lorsque par suite de certaines circonstances, la propriété de celui-ci vient à disparaître de telle sorte que l'indication contenue dans l'acte transcrit devient inexacte, les tiers ont intérêt à connaître ce changement, c'est pourquoi l'article 4 de la loi du 23 mars 1855 décide que tout jugement prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'un acte transcrit sera mentionné en marge de la transcription de l'acte annulé. La mention du jugement d'adjudication sur folle enchère devra donc être faite en vertu de cet article en marge de la transcription de la

première adjudication. On a essayé de soutenir que cette formalité n'était pas indispensable parce que le texte indiqué ne parle que de jugements qui prononcent la résolution d'un acte transcrit ; et nous venons de le voir, le jugement sur folle enchère ne résoud pas la première adjudication. Mais c'est mal interpréter la loi ; celle-ci a voulu faire connaître tous les actes qui opéraient un changement de propriétaire ; le jugement d'adjudication, tout en laissant subsister la première adjudication résoud la propriété du fol enchérisseur ; il doit donc être mentionné. La première vente peut n'avoir pas été transcrite ; il est certain dans ce cas que l'adjudicataire sur folle enchère devra faire transcrire son titre d'acquisition, pour rendre opposable aux tiers la mutation de propriété qui s'est opérée à son profit. La transcription comprendra celle du premier jugement d'adjudication sur folle enchère, et aussi celle du premier jugement ou du procès-verbal d'adjudication qui a dépossédé le saisi ou le vendeur, et a été translatif de propriété.

7^e Quelle influence la fiction de rétroactivité, que nous appliquons au jugement de réadjudication, aura-t-elle sur les risques de la chose ? Si l'immeuble était complètement détruit, la folle enchère ne pourrait être poursuivie, car si elle se résoud en la substitution d'un propriétaire à un autre, cette substitution ne peut s'opérer qu'autant que la chose, objet du droit de propriété, subsiste.

Mais un immeuble périt rarement complètement, la question se posera donc lorsqu'il aura subi des détério-

rations dans l'intervalle des deux adjudications. En ce cas, en fait, les risques sont pour le fol enchérisseur, qui subira les conséquences de la détérioration ; le nouvel adjudicataire, connaissant la dépréciation subie par l'immeuble, fixe son prix en conséquence, et, comme il est inférieur à celui du fol enchérisseur, celui-ci reste tenu de la différence. C'est, en outre, l'application des principes du droit commun ; celui-là supporte les risques qui était propriétaire et détenteur de la chose au moment où le cas fortuit s'est produit, et la loi, pour en régler les conséquences, n'a tenu compte que de la situation de fait, faisant abstraction de toute fiction de rétroactivité (art. 1182 C. C.). Si donc l'immeuble vient à être détérioré après l'adjudication et avant la revente, l'acquéreur n'en devra pas moins son prix sans diminution. Dans le cas où la détérioration sera le résultat d'un incendie, il aura le droit de toucher, s'il y a lieu, l'indemnité qui pourra être due par la Compagnie d'assurances, si les primes ont été régulièrement payées (Cass, 3 juin 1893, D. 94. 1. 118.).

On pourrait peut-être dire que, par suite de la fiction de la rétroactivité, l'adjudicataire sur folle enchère étant réputé propriétaire dès le jour de la première adjudication, doit avoir droit à l'indemnité d'assurances, mais l'indemnité suit les risques et ceux-ci sont à la charge du fol enchérisseur. Il ne conservera toutefois le droit à l'indemnité que jusqu'au jugement de réadjudication à sa folle enchère ; à partir de ce moment, il est dessaisi de la

propriété de l'immeuble fol enchéri; n'ayant plus les risques, il n'a plus le bénéfice de l'assurance. Celui-ci appartiendrait au nouvel acquéreur, qui seul pourrait toucher l'indemnité, si un incendie détériorait l'immeuble postérieurement. Peu importerait que le jugement d'adjudication n'eut pas été signifié, car nous avons vu qu'il ne constitue pas véritablement un jugement, mais un simple procès-verbal qui constate un contrat judiciaire produisant immédiatement tous ses effets (Cass., 5 février 1856, D. 56. 1. 344).

Un immeuble en se détériorant perd de sa valeur et diminue le patrimoine de son propriétaire, mais, en outre, il peut engager la responsabilité de celui-ci, en l'obligeant à réparer le préjudice qu'il peut causer à autrui, car bien que chose inanimée, il n'en peut pas moins nuire à des tiers. Les deux hypothèses les plus fréquentes sont celle où en tombant, il blesse ou tue une personne ou détruit l'immeuble voisin, et celle où, en proie à un incendie, il communique le feu. Qui devra payer la réparation du préjudice causé ?

A. — *L'immeuble tombe.* — L'article 1386 du Code civil a prévu cette hypothèse, et décide que la responsabilité incombe au propriétaire. La question qui est en général simple, se complique, au cas de folle enchère, lorsque l'accident s'est produit entre les deux adjudications. Contre qui la victime de l'accident pourra-t-elle poursuivre la réparation du préjudice subi ? Contre

le précédent propriétaire vendeur, le fol enchérisseur ou le nouvel adjudicataire ?

Avant de donner une réponse à cette question, déterminons le fondement de l'article 1386 C. C. Le législateur, après avoir indiqué comment les obligations peuvent naître des conventions a décidé qu'elles pouvaient naître aussi de simples faits matériels, par exemple des quasi-délits. L'article 1382 C. C. nous indique que l'obligation résultant d'un quasi-délit consiste à réparer le préjudice qu'on a causé à autrui par sa faute, et l'article 1383 précise que cette faute peut ne pas consister seulement dans un fait (*culpa in faciendo*), mais aussi dans une imprudence ou une négligence (*culpa in omittendo*). Dès lors, ceci implique que nous ne sommes pas seulement responsables du dommage que nous causons nous-mêmes, mais aussi de celui qui est causé par le fait des personnes dont nous devons répondre, et des choses dont nous avons la garde. La conséquence de ces principes est que pour demander réparation à autrui du préjudice ressenti par son fait, ou par le fait des choses qui lui appartiennent, il faut prouver sa faute qui peut consister, on l'a vu, dans son imprudence ou sa négligence. En édictant l'article 1386 du Code civil, la loi a consacré, par un exemple, les principes qu'elle venait de poser, en décidant que le propriétaire d'un bâtiment est responsable du préjudice causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien, ou par le vice de sa construction. Il y a cependant quelque chose de plus. En l'absence de ce texte, il

n'aurait pas suffi à la victime de la chute du bâtiment de prouver le défaut d'entretien ou le vice de construction, il aurait fallu, en outre, prouver la faute et la négligence du propriétaire résultant de ce que, connaissant ces défauts, il ne les a pas fait disparaître. Une pareille preuve eût été le plus souvent impossible, et cependant, dans la généralité des cas, le propriétaire aura connu les vices de son bâtiment, et il n'y aura porté aucun remède, et si en fait, il ne les a pas connus, cela résultera d'un défaut de surveillance. C'est pourquoi la loi prenant en considération ce qui se passe d'habitude, décide qu'en présence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction constatés, le propriétaire serait présumé en faute. Là s'arrête la présomption de la loi. La victime de la chute doit prouver le vice de construction et le défaut d'entretien, et encore que le bâtiment se trouvait dans les mains du propriétaire dans des conditions telles qu'il aurait pu porter remède aux vices de la chose, car puisqu'il s'agit d'une présomption de faute, il faut que le propriétaire soit dans une situation où cette présomption puisse lui être appliquée. Telle était bien la solution de l'ancien droit, qui basait la responsabilité du propriétaire sur une imprudence de celui-ci. Le Code civil n'a pas changé ces principes ; l'article 1386 est, en effet, dans le chapitre relatif aux quasi-délits ; or le quasi-délit suppose le fait personnel de celui qui est obligé, qui peut résulter d'une négligence ou d'une imprudence, par exemple de ce qu'on n'a pas satisfait à l'obligation de jouir de son

bien, de manière qu'il ne nuise pas aux autres. C'est donc pas parce qu'une personne a la qualité abstraite de propriétaire d'un immeuble, qu'elle est responsable des conséquences de la chute de celui-ci. C'est parce qu'elle est en faute, ayant la disposition de cet immeuble, de ne pas avoir apporté à sa surveillance et à son bon entretien, la diligence voulue et que les tiers sont en droit d'exiger. La jurisprudence s'est depuis longtemps prononcée en ce sens, et a toujours admis que le propriétaire d'un immeuble n'était pas responsable du préjudice causé, si en fait il n'en avait ni la détention matérielle, ni la surveillance. A l'aide de ces principes recherchons qui est responsable de la chute d'un immeuble survenue entre la vente sur folle enchère et l'adjudication primitive.

Le précédent propriétaire peut-il être actionné ? Dans la théorie de la condition résolutoire, on peut dire : la folle enchère ayant fait disparaître rétroactivement la propriété du fol enchérisseur par l'arrivée de la condition résolutoire, les choses sont remises au même état que si la première adjudication n'avait pas eu lieu ; le vendeur étant redevenu propriétaire dans l'intervalle écoulé entre les deux adjudications, c'est lui qui doit supporter les conséquences de la chute de son bâtiment. Nous avons déjà combattu le point de départ de ce raisonnement, en décidant que l'adjudication sur folle enchère n'a pas pour effet de rétablir sur la tête du saisi ou du vendeur, la propriété qu'il avait définitivement perdue par la première adjudication ; il n'avait donc pas au moment de l'accident

la qualité de propriétaire. Mais, même en admettant la théorie contraire, il ne serait pas conforme aux principes que nous avons développés plus haut, de donner une réponse affirmative à la question posée. Par le fait de l'adjudication, le saisi ou le vendeur a perdu la possession, la détention matérielle de l'immeuble, il n'a plus sur lui aucun pouvoir de surveillance, l'article 1386 ne peut être appliqué pour baser sa responsabilité. Un arrêt récent de la Cour de cassation (Cass. 14 décembre 1896, D. 97. 1. 153), a donné une solution opposée à celle que nous venons d'indiquer, et a déclaré le précédent propriétaire responsable de l'accident survenu après la revente sur folle enchère ; mais, pour nous, cette décision ne consacre pas une solution de principe ; la cour a eu égard aux circonstances de fait, qui démontraient que le vice de construction et le défaut d'entretien étaient, *en fait*, imputables aux précédents propriétaires. « Attendu en fait, dit la Cour, qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la maison appartenant depuis 1887 aux consorts Peyssies et adjudgée le six novembre 1890 au sieur Roques, a été vendue sur folle enchère le 18 mai 1893, et que, *par suite d'un vice de construction remontant à une époque bien antérieure à la possession passagère du sieur Roques*, elle s'est écroulée le deux février 1891, et a entraîné dans sa chute l'immeuble voisin ; attendu qu'en décidant dans ces circonstances que les héritiers Peyssies, *à raison de la faute qui leur est absolument imputable* comme propriétaires de la maison sont responsables... ». Cet arrêt a été

précédé d'un rapport de M. le conseiller Petit, qui vient à l'appui de notre opinion. « Sans doute, dit l'honorable magistrat, pendant les quelques semaines où Roques a été en possession de l'immeuble, les héritiers n'en ont eu ni la garde, ni la surveillance; mais l'écroulement du mur n'est pas attribué à l'incurie de Roques se référant à ce court espace de temps, il est résulté d'un vice de construction remontant à une date lointaine, et de l'oubli des précautions exigées pour en conjurer les dangers, imputable soit à Peyssies soit à ses héritiers. C'est au moment où le mur a été édifié que le vice de construction a constitué, à raison de la ruine qu'il était de nature à entraîner, une faute à la charge du propriétaire; la négligence à réparer ce vice a constitué, à la même charge, une deuxième faute, qui, comme la première, suffisait seule pour justifier l'application de l'article 1386 ». (Sirey, 1898. 1. 142). La cour de cassation aurait-elle donné la même solution dans le cas où les circonstances de fait, établissant nettement la faute du premier propriétaire, n'auraient pas été relevées? Il est permis d'en douter, si on remarque qu'elle n'a pas reproduit l'argumentation de l'arrêt attaqué, qui faisait reposer la responsabilité de l'accident sur l'ancien propriétaire en raison de sa seule qualité de propriétaire, abstraction faite de toute considération de faute personnelle. Si la qualité abstraite de propriétaire d'un immeuble ne suffit pas pour entraîner la responsabilité occasionnée par la chute de celui-ci, s'il doit s'y ajouter des circonstances de fait qui doivent faire

présumer la faute de ce propriétaire, il est bien certain que la victime de la chute n'aura aucune action contre l'adjudicataire sur folle enchère, alors même qu'on admettrait, comme nous l'avons fait, qu'il doit être réputé propriétaire dans l'intervalle des deux adjudications. Il serait en effet contraire au bon sens de lui faire supporter la responsabilité d'un accident qu'il a pu ignorer, car au moment de la revente sur folle enchère, les traces matérielles en avaient peut-être disparu, et que tout au moins il n'a pu ni prévoir, ni empêcher, puisqu'au moment de l'accident, il n'avait pas le droit de s'ingérer dans la surveillance de l'immeuble.

La responsabilité en retombera donc sur le fol enchérisseur ; au moment de l'accident, c'était lui qui avait la surveillance, la gérance de l'immeuble ; il doit être présumé en faute, et c'est contre lui que l'action en indemnité devra être dirigée. Il ne pourrait invoquer, pour se soustraire à cette demande, que l'adjudication sur folle enchère l'a dépouillé rétroactivement de son droit de propriété ; en parlant du propriétaire, la loi a eu en vue celui qui, ayant la détention matérielle de l'immeuble au moment de l'accident, en a aussi la surveillance ; ce qui s'applique au fol enchérisseur dans le cas que nous examinons. Malgré la fiction de la rétroactivité de la condition, cette situation de fait ne peut disparaître, la fiction ne peut anéantir la réalité, et cela d'autant plus qu'elle n'a pas été établie en faveur du fol enchérisseur, qui ne doit pas y trouver un moyen de se soustraire à ses obligations. Sans doute, le plus souvent il sera insolvable, et la victime de l'accident

n'aura qu'un recours illusoire, mais il en est malheureusement ainsi toutes les fois qu'on a à exercer une action en dommages-intérêts contre un insolvable. En outre elle pourrait agir contre le précédent propriétaire, si elle pouvait prouver contre lui une faute personnelle, ainsi que l'a admis la Cour de Cassation.

Il peut arriver que le fol enchérisseur n'ait été que peu de temps en possession de l'immeuble, et que cet intervalle ait été insuffisant pour lui permettre de porter remède aux vices de l'immeuble ; l'article 1386 le rend malgré cela responsable des causes de l'accident. Il ne sera pas toutefois sans recours contre son vendeur, s'il peut prouver que la chose a péri par suite d'un vice caché, il exercera alors l'action en garantie dans les conditions où elle est établie par les articles 1641 et suivants du Code civil. Si la chose a péri par suite d'un défaut d'entretien déjà ancien, il a dû avant d'acheter examiner l'état matériel de l'immeuble, se rendre compte du risque résultant de ce défaut apparent et offrir un prix en conséquence.

La deuxième hypothèse où un immeuble peut causer préjudice à autrui est le cas d'incendie ; l'immeuble incendié communique le feu à l'immeuble voisin. Aucun texte n'a établi de règle spéciale pour déterminer la responsabilité du propriétaire de l'immeuble qui a communiqué l'incendie ; il faut s'en tenir aux principes généraux. Il en résulte que le propriétaire n'est pas responsable en sa seule qualité de propriétaire, il faut encore démontrer

que l'incendie est le résultat de sa faute. Nous ne trouvons pas ici la présomption établie pour un cas spécial par l'article, 1386 C. C., et l'article 1733 du même Code qui établit également une présomption de faute à la charge de certaines personnes qui occupent l'immeuble incendié, ne peut être étendu au cas qui nous occupe. (Cass., 22 octobre 1889, D. 90. 1. 122 ; 7 mars 1892, D. 92. 1. 502.) Le propriétaire voisin n'aura donc qu'un recours contre le fol enchérisseur, propriétaire au moment de l'accident, s'il peut démontrer sa faute.

SECTION V

Des fruits perçus par le fol enchérisseur.

Un des éléments les plus importants du droit de propriété sur une chose, consiste dans la faculté de s'en approprier les fruits et produits. Ceux-ci appartiennent donc en principe au propriétaire (Art. 548 C. C.). Nous devons en conclure que le fol enchérisseur, qui a perdu rétroactivement la propriété, devra restituer les fruits et les revenus de l'immeuble fol enchéri qu'il a recueillis et perçus pendant sa possession. Il ne saurait invoquer, pour les conserver, la disposition de l'article 549 du Code civil, qui autorise le possesseur de bonne foi à conserver ceux qu'il a perçus, car pour que cet article reçoive son application, il faut que le possesseur ignore les vices du

titre en vertu duquel il possède, et qui sont de nature à entraîner la disparition de son droit. Or il nous paraît certain que le fol enchérisseur ne peut être assimilé à un possesseur de bonne foi, parce qu'il savait son acquisition soumise à une condition résolutoire, et ne pouvait se considérer comme propriétaire définitif, ayant droit de s'approprier les fruits de l'immeuble acquis, qu'autant que son prix serait payé. La propriété du fol enchérisseur étant résolue, il est réputé n'avoir pas eu droit aux fruits, et il doit les restituer. On dit en sens contraire que la perception des fruits est un acte matériel que la fiction de la rétroactivité ne peut faire disparaître, et cela est vrai : mais la fiction peut faire disparaître les conséquences juridiques d'un fait, et si la perception ne peut être réputée non avenue, il peut en résulter l'obligation de restituer. C'est la conséquence de l'idée que les parties doivent se trouver dans le même état, que si le fol enchérisseur n'avait jamais été propriétaire. On a invoqué aussi, contre notre opinion, les divers articles du code qui, prévoyant la résolution d'un contrat translatif de propriété, décident que l'acquéreur, dont le droit est résolu, conserve néanmoins les fruits qu'il a perçus. Il est permis de penser que ces textes ne contiennent pas l'application d'une règle générale, et qu'ils constituent plutôt des dérogations au droit commun, qui se justifient par des raisons particulières. Quatre de ces textes, les articles 856, 928, 958, 962, prévoient la résolution d'une donation ; après le dessaisissement du

donateur, le donataire a perçu les fruits de l'immeuble donné, peut-être pendant un long espace de temps, et il les a consommés *lautius vivendo*. Ne serait-ce pas lui imposer une lourde charge, que d'en exiger la restitution ? et la donation, contrat de bienfaisance, ne serait-elle pas alors pour lui la source d'un préjudice sérieux ? Sans doute, dans le cas de révocation de donation pour cause d'ingratitude, il y a faute du donataire, mais le donateur ne doit-il pas supporter la conséquence de son imprudence ? Le dernier texte est relatif à la rescision de la vente pour cause de lésion (art. 1682, C. C.), mais dans ce cas, l'acquéreur dépouillé de la propriété conserve les fruits comme possesseur de bonne foi, car la lésion du vendeur n'est pas exclusive de la bonne foi.

Il est bien entendu que la restitution des fruits perçus ne peut avoir lieu que sous la déduction des sommes dues au fol enchérisseur pour prix de labours, travaux et semences.

Il arrivera cependant que celui-ci pourra conserver les fruits, lorsqu'il aura payé les intérêts de son prix échus entre les deux adjudications. La dette des intérêts revêt, dans notre droit, un caractère spécial : le législateur la considère comme l'équivalent du droit aux fruits (art. 1652 C. C.). Si donc le fol enchérisseur a payé les intérêts, il peut conserver les fruits ; on ne saurait d'ailleurs lui demander à la fois le paiement des intérêts et la restitution des fruits, car ce serait en réalité lui imposer une pénalité qu'aucun texte ne justifie.

S'il n'a pas payé les intérêts de son prix, il est tenu de la restitution des fruits (Comp. Lyon, 1^{er} avril 1892, D. 93. 2. 163). Ils devraient appartenir au propriétaire de l'immeuble, c'est-à-dire au nouvel adjudicataire, qui est réputé avoir été propriétaire dès le jour de la première adjudication ; il en résulterait la conséquence, qu'en principe, celui-ci serait tenu des intérêts de son prix dès cette époque. Cette solution est inadmissible ; la dette des intérêts est la compensation de la jouissance de l'immeuble abandonnée au fol enchérisseur ; elle ne peut donc être due que par lui, sauf convention spéciale imposée au nouvel adjudicataire, qui n'en peut être tenu de plein droit, parce que, malgré la fiction de rétroactivité de son droit de propriété, il n'a pas eu la possession de l'immeuble avant l'adjudication tranchée à son profit. La fiction agit en droit et non en fait, et ne peut lui attribuer une possession qu'il n'a pas eue. Les fruits restitués ou leur valeur, dans le cas où ils ont été consommés, doivent donc appartenir aux créanciers et à ceux qui avaient droit aux intérêts dus par le fol enchérisseur ; ils en sont l'équivalent.

Le fol enchérisseur étant insolvable dans la plupart des cas, et les fruits étant consommés, le résultat de cette restitution est très aléatoire. Elle implique souvent des comptes compliqués auxquels les créanciers désirent se soustraire pour ne pas retarder le paiement de leurs créances. C'est dans un but de simplification, que la pratique a imaginé une clause, aux termes de

laquelle le second adjudicataire se trouve tenu, vis à vis du vendeur ou de ses créanciers, du paiement des intérêts de son prix dès le jour de la première adjudication. Dans ce cas, l'adjudicataire qui paye les intérêts, a droit à la restitution des fruits. Cette clause est généralement ainsi conçue : « l'adjudicataire sur folle enchère devra les intérêts de son prix du jour où le fol enchérisseur en sera tenu, sauf à poursuivre à ses risques et périls le recouvrement des fruits et revenus à compter de la même époque. » Bien qu'elle soit devenue de style dans les cahiers de charges, cette clause nous paraît contraire à l'intérêt des parties et notamment des créanciers ; un délai peut-être long a pu s'écouler avant le jugement de revente sur folle enchère ; la somme des intérêts à payer peut être élevée, et la restitution des fruits est aléatoire ; tous faits qui peuvent écarter les enchérisseurs par la crainte de trop gros risques, surtout si l'on considère que la valeur des fruits est souvent inférieure au montant des intérêts dus, et que l'adjudicataire sera ainsi en perte, même s'il obtient la restitution.

Le résultat de cette clause a en outre pour effet, dans le cas particulier où le prix de la seconde adjudication est inférieur à celui de la première, de priver les créanciers des intérêts de la différence existant entre les deux prix, car le fol enchérisseur restituant les fruits doit être déchargé du paiement des intérêts. Cette dernière conséquence nous semble grave, et il y a lieu de se demander, s'il ne serait pas possible, en laissant les fruits au fol

enchérisseur, de lui réclamer l'intégralité des intérêts de son prix échus jusqu'à la revente. Nous adoptons l'affirmative. En vertu de l'adjudication qui l'a investi de la propriété, le fol enchérisseur avait contracté l'obligation de payer un certain prix et les intérêts de ce prix en échange de la jouissance de l'immeuble; la revente sur folle enchère ne l'a pas déchargé de cette obligation; il reste donc tenu du paiement des intérêts échus pendant sa possession. Il ne sera libéré de cette obligation, qu'autant qu'on exigera de lui la restitution des fruits qu'il a perçus pendant le même intervalle de temps; mais si cette demande n'est pas faite — et elle ne le sera pas toutes les fois que l'immeuble fol enchéri n'aura pas produit de fruits ou que leur valeur sera inférieure au montant des intérêts échus — il reste tenu de son obligation de payer les intérêts. Il ne pourrait soutenir que leur paiement doit être à la charge de l'adjudicataire qui lui est substitué, car les intérêts ne sont dus que par l'acquéreur qui a eu la jouissance. La clause dont nous avons donné le texte ci-dessus a cependant pour effet d'en mettre le paiement à la charge de ce dernier, mais elle ne saurait entraîner ce résultat de décharger le fol enchérisseur de son obligation; elle a été inscrite par le poursuivant dans l'intérêt seul des créanciers et du vendeur, afin de préciser les droits du nouvel adjudicataire, et de lui permettre d'en tirer le meilleur profit: par suite, s'il paye les intérêts pour le fol enchérisseur, il est bien fondé à réclamer contre lui le remboursement

de la somme avancée, puisqu'en fait c'est ce dernier qui a eu la jouissance de l'immeuble, si mieux, il n'aime réclamer la restitution des fruits (Bourges, 25 mars 1872. D. 73. 2. 151).

Le fol enchérisseur ne pourrait pas opposer à la demande la prescription quinquennale de l'article 2277 C. C., parce que le nouvel adjudicataire a été dans l'impossibilité d'agir contre lui avant la revente.

Dans tous les cas, cet adjudicataire n'est tenu que des intérêts de son prix ; s'il est inférieur à celui du fol enchérisseur, celui-ci restera obligé au paiement des intérêts de la différence. Il est certain d'autre part qu'il n'en doit le paiement que du jour où l'adjudicataire évincé a cessé de les payer si celui-ci avait commencé de le faire ; et, dans le cas où il réclamerait la restitution des fruits, il ne pourrait demander que ceux qui ont été perçus pendant la période correspondante aux intérêts qu'il doit payer (Paris, 13 janv. 1853. D. 54. 5. 734).

Dans la doctrine qui voit dans la folle enchère l'application d'une condition résolutoire ordinaire, on arrive à d'autres résultats. Par suite de la résolution de l'adjudication, le fol enchérisseur est déchargé de l'obligation de payer son prix, et aussi de celle d'en payer les intérêts : ceux-ci ne pourront lui être réclamés qu'à titre de dommages-intérêts, lorsque le prix de la revente sera inférieur à celui de l'adjudication ; et il devra être déchargé de tout paiement lorsque la revente fournira un prix égal en principal et intérêts à celui de la première adju-

dication ; car alors il n'y a plus lieu à dommages-intérêts, puisqu'il n'y a plus de préjudice. S'il y a une différence en moins, elle produira intérêts du jour de la condamnation qui sera prononcée contre le fol enchérisseur par le jugement de réadjudication, et, s'il n'intervient pas de condamnation, du jour d'une demande en justice ou d'une sommation de payer. Le montant de ces intérêts serait distribué comme le capital représentant cette différence.

SECTION VI

Des remboursements qui peuvent être dus au fol enchérisseur.

Jusqu'à présent nous avons constaté que la folle enchère entraînait diverses obligations à la charge du fol enchérisseur ; il nous reste à nous demander si la revente ne peut pas faire naître à son profit certaines créances. Il faut en effet tenir compte de ce fait qu'il a eu la possession de l'immeuble fol enchéri pendant un certain temps, qu'il en a été légitime propriétaire, et que, durant cet intervalle, il a pu accomplir en cette qualité divers actes qui ont profité soit à cet immeuble, soit au propriétaire. Pourra-t-il alors devenir créancier et comment pourra-t-il obtenir paiement ?

A. — *Impenses et améliorations.* — La folle enchère peut être poursuivie à un assez long intervalle de temps

après la première adjudication. Possesseur de l'immeuble adjudgé, le fol enchérisseur s'est comporté comme propriétaire ; il a pu lui faire subir diverses modifications, soit en construisant sur le terrain nu, soit en y faisant tous autres travaux qui, en le transformant en ont augmenté la valeur. Il y a même lieu de remarquer que les parties intéressées, le vendeur ou les créanciers, en voyant ces transformations utiles, n'ont pas dû se presser pour réclamer le paiement de leur prix, puisqu'elles voyaient s'augmenter la garantie du paiement. Et ce sont peut-être les dépenses occasionnées par ces travaux qui sont devenues la cause de l'insolvabilité du fol enchérisseur. A défaut de paiement du prix, la revente de l'immeuble est poursuivie, aura-t-il le droit de réclamer la plus value produite par ses améliorations ? L'affirmative résulte, semble-t-il, de ce principe d'équité que nul ne doit s'enrichir sans cause légitime aux dépens d'autrui, et qui veut que celui qui procure un avantage à autrui, ou à la chose d'autrui, aux dépens de son propre patrimoine, ait action pour obtenir indemnité dans la mesure de cet avantage. Il faut donc écarter le cas où la deuxième adjudication a produit un prix inférieur à celui de la première. Quelles que soient les améliorations apportées à cet immeuble, le fol enchérisseur ne peut prétendre lui avoir donné une plus value, puisqu'il est démontré, par le résultat de l'adjudication, que sa valeur au moment de la revente est inférieure à sa valeur lors de l'acquisition. L'action en indemnité pour plus value ne peut être

recevable, qu'autant qu'il justifie avoir procuré à autrui, sans cause légitime, un enrichissement à son détriment. Il ne peut donc agir ni contre le nouvel adjudicataire, qui pour déterminer le montant de son enchère a tenu compte de l'état de l'immeuble au moment de l'adjudication, et qui payé ainsi les améliorations, ni contre le précédent propriétaire, car celui-ci ne s'enrichit point, ayant le droit d'exiger du fol enchérisseur le paiement intégral du prix dû par lui. Il en serait de même si les améliorations avaient été faites par un sous-acquéreur de bonne foi, ou par un tiers qui n'aurait pas été désintéressé. Sans doute ceux-ci peuvent répéter leurs impenses contre le fol enchérisseur, mais pour pouvoir agir contre l'adjudicataire ou le précédent propriétaire, ils doivent prouver avoir procuré à l'immeuble un avantage dont ceux-ci profitent au détriment de leur propre patrimoine. Et cette preuve est impossible dans notre hypothèse.

Il peut y avoir difficulté lorsque pendant sa possession le fol enchérisseur a fait construire une maison sur un terrain qu'il avait acheté nu, et que l'entrepreneur, qui n'est pas payé, a accompli les formalités légales pour conserver le privilège que lui accorde l'article 2103, 4^o C. C. En cas de revente sur folle enchère de l'immeuble avec ses constructions, le privilège du constructeur sera-t-il éteint ? et celui-ci par suite de la résolution du droit de propriété du fol enchérisseur qui lui a commandé les travaux, perdra-t-il le droit d'être payé avant tout autre sur le montant de la plus value donnée à l'immeuble fol

enchéri. Nous ne le pensons pas. Ce qui dans l'hypothèse présente empêche que celui qui a fait des améliorations puisse exiger une indemnité, c'est l'impossibilité de justifier vis-à-vis des créanciers du fol enchérisseur qu'il a amélioré la valeur de l'immeuble, or, dans le cas de l'entrepreneur qui construit, la loi lui donne un moyen de faire cette preuve, même vis-à-vis des tiers pouvant avoir des droits sur l'immeuble, en se conformant à certaines conditions de publicité ; il en résulte que les travaux qu'il exécute ne s'incorporent à l'immeuble que sous réserve du paiement de la plus value qu'ils procurent et qui se trouve déterminée. Dans ce cas, c'est l'immeuble amélioré qui doit, peu importe que celui qui a ordonné les travaux perde ensuite la propriété, car ce n'est pas par la volonté de celui-ci que le privilège s'établit, mais par la force de la loi. Lors de la distribution du prix de revente, l'entrepreneur pourra donc se faire colloquer avant tous autres créanciers pour le montant de cette plus value, parce que le prix de la vente comprend, en quelque sorte, deux immeubles juxtaposés sur lesquels il y a des créanciers différents, celui qui a été vendu lors de la première adjudication et les améliorations qui y ont été ajoutées (Cass. 22 juin 1837, D. Rep. V^e Priv. et hyp. n^o 461).

Hors cette exception, la question ne se pose donc, que dans le cas, assez rare il est vrai, où l'adjudication à la folle enchère a produit un prix supérieur à celui de la première vente. Le fol enchérisseur a-t-il alors droit à une indemnité pour la plus value apportée à l'immeuble par les amélio-

ractions, qu'il y a faites ? Il y a d'abord une question préjudicielle à résoudre, il faut déterminer si l'excédent du second prix provient bien de la plus value apportée à l'immeuble par le fol enchérisseur, et non de causes naturelles et accidentelles ; c'est là une question de fait à résoudre par les tribunaux d'après les circonstances. Si nous la supposons résolue par l'affirmative, devons-nous dire que le fol enchérisseur aura le droit de se faire attribuer une indemnité de plus value jusqu'à concurrence de la différence des deux prix ? L'adjudication sur folle enchère a pour effet d'anéantir la propriété du fol enchérisseur, mais ne peut faire disparaître sa possession, et les faits matériels qui ont été accomplis pendant sa durée. Or, dans toutes les hypothèses ou par l'application d'un principe juridique, la propriété vient à disparaître rétroactivement, le tiers possesseur a droit à une indemnité pour les améliorations faites à l'immeuble dont il est dépossédé, jusqu'à concurrence de la plus value qu'elles lui donnent. Les articles 1673 et 2175 C. C. qui consacrent cette solution, ne sont que des applications particulières de ce principe général que nul ne doit s'enrichir sans cause légitime aux dépens d'autrui. Ce que le vendeur ou le saisi et ses créanciers avaient droit d'exiger du fol enchérisseur, c'était le paiement du prix produit par la première adjudication, représentant la valeur de l'immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de la vente ; pourquoi leur attribuer une somme supérieure qui ne représente pas la valeur de leur gage ?

Pourquoi établir à la charge du fol enchérisseur une clause pénale qui ne s'appuie sur aucun texte ? (Paris, 26 juin 1851, D. 51. 2. 215 ; Cass. 14 avril 1852, D. 52. 1. 165 ; Paris, 4 mars 1858, D. 61. 5. 240).

Une opinion soutient cependant que, dans tous les cas, le fol enchérisseur n'a jamais droit à la plus value produite par les améliorations faites à l'immeuble fol enchéri, et elle invoque à l'appui l'article 740 P. C. qui décide que le fol enchérisseur n'a jamais droit sur l'excédent du prix produit par la revente. Mais c'est étendre la portée de l'article 740, et voir dans ce texte une clause pénale contre le fol enchérisseur ; rien ne justifie une telle interprétation, puisque cet article qui le prive de l'excédent du prix, n'est que l'application du droit commun en matière de condition résolutoire ; le législateur n'a eu en vue en l'édicant que le cas le plus ordinaire, celui où l'immeuble est remis en vente tel qu'il existait lors de la première adjudication, où il n'a subi aucune transformation ni augmentation de valeur autres que celles qui peuvent résulter du temps et de causes naturelles. Dans le même sens, on invoque aussi l'article 2133 du code civil, mais l'argument n'est pas meilleur, car si l'hypothèque s'étend aux améliorations faites à l'immeuble qu'elle grève, ce n'est que sous la réserve du droit accordé au tiers détenteur d'exiger le remboursement de la plus value produite par les améliorations par lui faites (art. 2174 C. C.). Le texte qui s'applique au tiers détenteur dépossédé n'est que

l'application plus générale du principe déjà indiqué que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, et dont le code offre de nombreuses applications (articles 555, 1375, 1673, 1999 et 2175 P. C.). L'article 2133 ne reçoit son application sans réserve qu'autant qu'il s'agit d'améliorations et d'agrandissements faits par le propriétaire sur l'immeuble qu'il a affecté en gage à ses créanciers, ou s'il s'agit d'améliorations ayant une cause simplement naturelle. Nous reconnaissons donc au fol enchérisseur le droit à l'indemnité. Contre qui exercera-t-il son action ? En admettant que par suite d'une fiction juridique, on doive considérer le nouvel adjudicataire comme propriétaire du jour de la première adjudication, devons-nous dire que le fol enchérisseur pourra agir contre lui. Certainement non. L'action en indemnité pour plus value, ayant pour base le principe que nul ne s'enrichit aux dépens d'autrui, ne peut être dirigée contre l'adjudicataire qui a offert son prix en tenant compte de l'état de l'immeuble au moment des enchères : c'est d'après la situation à cette date que les amateurs règlent leurs offres ; il est certain qu'il ne s'établit dans leur esprit aucune comparaison entre l'immeuble tel qu'il était au moment de la première vente et l'immeuble tel qu'il est après les améliorations faites. Si celles-ci sont anciennes, l'acquéreur peut même les ignorer. C'est donc seulement le vendeur ou ses créanciers à qui elles profitent, qui doivent supporter la charge correspondante de l'indemnité.

Pour éviter le paiement de la plus value, ceux-ci pourraient-ils contraindre le fol enchérisseur à enlever ses constructions ou détruire ses améliorations ? On argumente en ce sens de l'article 455 du Code civil qui permet d'agir ainsi vis-à-vis du possesseur de mauvaise foi qui a construit sur un immeuble. Bien que le fol enchérisseur soit un possesseur de mauvaise foi, cet article ne peut en principe s'appliquer dans notre cas, car en poursuivant la revente de l'immeuble sur folle enchère, le vendeur ou ses créanciers ont renoncé à cette faculté ; et l'adjudicataire qui a acquis l'immeuble dans l'état où il se trouvait lors de la vente pourrait s'opposer à toute modification. Nous croyons cependant qu'une convention contraire serait valablement insérée au cahier des charges.

Il est certain que le montant de l'indemnité ne peut jamais être supérieur à la différence en plus du prix de la seconde adjudication sur la première, et lorsque cette différence permettra de rembourser la totalité de la plus value, le fol enchérisseur n'y aura cependant pas droit dans tous les cas : car lorsque celle-ci sera supérieure au montant de ses déboursés, il ne pourra exiger que le remboursement de ces derniers. (Paris 31 déc. 1887, *Gazette du Palais*, 88. 1. 191). Le fol enchérisseur est un possesseur de mauvaise foi.

Pour assurer le paiement de l'indemnité à lui due, le fol enchérisseur ne peut exercer aucun droit de rétention sur l'immeuble fol enchéri. On s'accorde en général à étendre l'application du droit de rétention en dehors des

cas spécialement prévus par la loi, mais les auteurs sont divisés sur les conditions de cette extension. Certains n'admettent l'exercice de ce droit qu'autant qu'il y a communauté d'origine entre la créance et la dette du détenteur de la chose, l'une et l'autre doivent résulter du même fait juridique ; ici, ces conditions font défaut. Mais d'autres, moins sévères, exigent seulement qu'il y ait connexité entre l'objet retenu et la créance du détenteur, qu'il existe seulement deux obligations réciproques relatives à la même chose, (*débitum cum re junctum*) ; dans cette opinion on pourrait être tenté d'accorder au fol enchérisseur un droit de rétention, mais là encore nous l'écarterons. Lorsqu'on admet l'exercice de ce droit, hors les hypothèses prévues, il ne faut pas porter atteinte aux principes généraux ; or, en autorisant la poursuite de folle enchère, le législateur a eu en vue la dépossession immédiate du fol enchérisseur ; celui-ci ne saurait donc s'opposer à la prise de possession du nouvel adjudicataire et se soustraire à cette sorte d'expropriation qui est la conséquence de sa faute.

B. *Frais*. — Par suite de l'adjudication, le fol enchérisseur, outre l'obligation de payer un prix, avait contracté celle de payer les frais de vente qui sont les accessoires de ce prix. (Art. 1593 C. C.) Ils comprennent dans les ventes judiciaires le coût des formalités de procédure qui doivent précéder les enchères, le frais de l'adjudication, et comme accessoires, les droits de mutation dûs au Trésor, les frais des formalités qui doivent être accomplies par l'acquéreur pour consolider son acquisition, la

rendre définitive et le mettre en mesure de payer régulièrement ; ce qui comprend le coût de la délivrance d'une expédition du jugement ou procès-verbal d'adjudication, les frais de sa signification au saisi ou vendeur, de sa transcription au bureau des hypothèques et ceux de la purge des hypothèques incrites.

La poursuite de folle enchère entraîne de nouveaux frais par suite des formalités de la revente et du jugement de réadjudication ; le nouvel adjudicataire, comme le fol enchérisseur, en vertu de l'article 1593 du Code civil se trouve tenu du paiement de son prix et de celui des accessoires, ce qui doit comprendre les frais de procédure faits pour arriver à la première adjudication et aussi ceux de poursuite de folle enchère nécessaires pour lui transmettre la propriété de l'immeuble fol enchéri. A qui en incombera le paiement ? En définitive, c'est l'adjudicataire sur folle enchère qui reste propriétaire, c'est donc lui qui doit payer les frais des formalités qui ont été nécessaires pour le rendre propriétaire, mais il ne doit supporter cependant que ceux qui lui ont été utiles à cet effet. Il paiera donc les frais de procédure qui ont précédé la première adjudication, les frais de cette adjudication, les honoraires des officiers ministériels proportionnels au prix qu'il a offert, les droits d'enregistrement perçus sur le montant de ce même prix, le coût d'expédition du jugement ou du procès-verbal et de sa transcription au bureau des hypothèques, puisque nous avons vu que cette transcription conserve son effet. Il paiera en

outre ceux de poursuite de folle enchère qui ont été nécessités par la revente, le coût du jugement d'adjudication et de sa signification s'il y a lieu. Il ne paiera rien de plus ; et le fol enchérisseur devra supporter seul le coût de la signification de l'adjudication tranchée à son profit, les honoraires des officiers ministériels, les droits d'enregistrement afférents à la différence entre les prix, pour le cas où celui de la deuxième vente sera inférieur à celui de la première.

On sait que les frais de poursuite de vente doivent être payés dans les vingt jours de l'adjudication ; or, le plus souvent la folle enchère n'est poursuivie que pour défaut de paiement du prix, longtemps après l'expiration de ce délai. Il arrivera dans ce cas que le fol enchérisseur aura payé tous les frais afférents à son adjudication ; pourra-t-il en demander le remboursement au nouvel adjudicataire ? Tous les auteurs répondent par l'affirmative, car c'est l'adjudicataire sur folle enchère qui acquiert la propriété qui doit supporter les frais d'acquisition ; et enlever au fol enchérisseur tout recours, serait lui imposer une clause pénale et le paiement de dommages-intérêts, sans s'appuyer sur aucun texte et contrairement à l'article 740 P. C. qui ne le rend responsable que de la différence entre les deux prix. Il n'aura droit toutefois qu'au remboursement des frais qui ont réellement profité à l'adjudicataire sur folle enchère ; ainsi sur les restitutions qu'il doit faire, ce dernier peut imputer les frais de poursuite de folle enchère qu'il a

payés ; ce sont là, en effet, des frais extraordinaires, occasionnés par la faute du fol enchérisseur et dont il ne peut imposer le paiement à l'adjudicataire définitif qui n'en retire aucun profit, puisque ce ne sont pas les accessoires ordinaires de son prix.

Les sommes dont le fol enchérisseur obtient la restitution représentent une partie du prix de l'immeuble puisque, pour porter les enchères, l'adjudicataire a dû tenir compte de ce qu'il aurait à payer de ce chef, le montant doit donc en être attribué aux créanciers inscrits sur l'immeuble et s'imputer sur la différence dont est tenu le fol enchérisseur. (Toulouse, 1^{er} avril 1859, sous cassation, D. 61. 1. 123).

Il est d'une pratique courante de constater que l'indétermination des charges de l'adjudication nuit aux enchères ; les difficultés et les incertitudes du compte qui pourra exister entre le fol enchérisseur et le nouvel adjudicataire peuvent impressionner les amateurs, et les porter à diminuer leurs offres. On a imaginé une clause devenue de style dans les cahiers des charges, destinée à supprimer cet inconvénient. Elle est généralement ainsi conçue : « Dans aucun cas le fol enchérisseur ne pourra répéter soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre les vendeurs, à qui ils demeureront acquis à titre de dommages-intérêts, les frais de poursuite de vente ni ceux d'enregistrement, de greffe, ou d'hypothèque qu'il aurait payés, et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura en conséquence ni à les payer, ni à

en tenir compte à personne ». (Cahier des charges de la Chambre des avoués de Paris). Le but de cette clause pénale est d'écarter des ventes judiciaires les spéculateurs qui, dès le moment de l'adjudication, ne seraient pas en mesure de satisfaire à toutes les conditions du cahier des charges. Nous avons indiqué que dans ces ventes l'exécution stricte des conditions de l'adjudication s'impose d'une manière particulière ; la clause dont s'agit assure cette exécution par la menace d'une clause pénale qui peut sembler rigoureuse. Nous l'interprétons, en effet, en ce sens que les paiements faits par le fol enchérisseur seront perdus pour lui, et qu'il ne pourra en exiger la restitution, tout en restant tenu de l'intégralité de la différence existant en moins entre le prix de son adjudication et celui de la revente. C'est une sanction qui s'ajoute à l'article 740, mais qui est licite, puisqu'elle n'est pas contraire ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs, et que nous la supposons formellement écrite dans le cahier des charges qui a servi à l'adjudication que le fol enchérisseur devait connaître. (Paris, 6 décembre 1877 ; D. 78. 2. 81.) On a critiqué cette interprétation, en disant qu'une telle clause se trouve être d'autant plus défavorable au fol enchérisseur, qu'il a mis plus de bonne volonté à accomplir ses engagements ; car, s'il n'a encore rien payé, elle ne lui nuira point, et s'il a payé tous les frais, sans cependant avoir payé son prix, il subira une perte qui peut être importante. Il y a là une exagération, parce que les amateurs

sachant qu'ils n'ont pas à payer les frais de la première adjudication, et connaissant exactement par l'annonce de la taxe, le montant de ceux de la poursuite de folle enchère, porteront leurs offres en conséquence ; et la différence dont sera tenu le fol enchérisseur diminuera. Sans doute celui-ci subira une perte irréparable, lorsque le prix de la revente sera supérieur au prix offert par lui, car nous ne lui permettons pas, même dans ce cas, de répéter ses paiements, mais c'est la punition de son imprudence, et la conséquence de la clause pénale qu'il a librement acceptée (Contrà, Paris, 3 Août 1843, D. 46-1. 183.)

C. — *Remboursements d'acomptes sur le prix.* — Outre les frais, le fol enchérisseur peut même avoir payé une partie de son prix ; après le règlement de l'ordre, plusieurs créanciers ayant été colloqués, il a pu désintéresser certains d'entre eux ; puis un autre non payé a poursuivi la folle enchère. Aura-t-il le droit, lors de la modification de l'ordre, de se faire colloquer aux lieu et place des créanciers qu'il a payés, ou les sommes qu'il a versées seront-elles perdues pour lui ? Cette dernière solution, à moins de clause particulière inscrite au cahier des charges, mais dont on doit proscrire l'usage, est inadmissible, puisqu'elle imposerait au fol enchérisseur une pénalité très lourde, d'autant plus lourde qu'il serait près de l'exécution intégrale de ses engagements. Aucun texte ne peut appuyer une telle doctrine. Au moment où il a payé, le fol enchérisseur était propriétaire de l'immeuble qui lui avait été adjudgé, il était débiteur de son

prix, et il avait intérêt à en faire le paiement pour se libérer tant vis-à-vis de son vendeur que des créanciers hypothécaires. Par suite de la folle enchère et de la résolution de son droit de propriété, il se trouve avoir payé la dette du nouvel adjudicataire qui lui est substitué pour le paiement du prix ; il a ainsi un recours contre celui-ci ; mais ce recours ne lui est donné, toutefois, que jusqu'à concurrence du prix produit par la seconde vente, car c'est seulement dans cette mesure qu'il a payé pour un autre.

S'il s'agissait d'une simple action personnelle contre le nouvel adjudicataire, l'efficacité en serait subordonnée à la solvabilité de celui-ci qui, peut-être profitant de l'acquisition faite, a pu grever l'immeuble d'hypothèques qui se paieront sur le prix, avant la créance du fol enchérisseur qui sera ainsi en perte. On peut même imaginer le cas où il n'aura aucun recours à exercer contre l'acquéreur sur folle enchère, qui pourrait être tenu de payer tout son prix : il suffit de supposer que la première vente a produit une somme insuffisante pour rembourser tous les créanciers hypothécaires ; le fol enchérisseur n'a payé que les premiers inscrits ; par suite de ces paiements, ceux postérieurs ne pourront-ils venir à l'ordre, dire que les créanciers qui leur étaient préférables sont désintéressés, et réclamer le prix du nouvel adjudicataire, sans que dans ce cas le fol enchérisseur puisse exiger aucun remboursement ? Il n'en sera pas ainsi dans les deux hypothèses, parce qu'il pourra invoquer

contre le nouveau propriétaire et les créanciers du vendeur le bénéfice de la disposition de l'article 1251 2° C. C., qui admet la subrogation légale au profit de l'acquéreur d'un immeuble qui emploie le prix de son acquisition au paiement des créanciers auxquels l'immeuble acheté était hypothéqué ; il pourra donc se faire rembourser ses avances en invoquant le droit de préférence des hypothèques dans lesquelles il se trouve subrogé.

On a objecté à cette théorie que la subrogation légale n'existe qu'au profit de l'acquéreur ; et, dit-on, par suite de l'arrivée de la condition résolutoire, le fol enchérisseur ayant perdu sa qualité d'acquéreur, il en résulte que le paiement se trouve avoir été fait par quelqu'un d'étranger à la dette, et qu'il ne saurait être question de subrogation légale, puisqu'on ne se trouve plus dans les termes de la loi. Mais ce qu'il faut remarquer c'est que la subrogation a été établie pour le cas où l'acquéreur vient à perdre la propriété, sans distinction entre les différentes hypothèses où ce résultat peut se produire ; le texte est conçu en termes généraux qui ne permettent aucune distinction ; et, en principe, la loi accorde la subrogation pour garantir le recours de tous ceux qui pouvaient être forcés de payer la dette d'autrui, ou avaient intérêt à l'acquitter ; la résolution du droit de propriété du fol enchérisseur ne peut faire disparaître le fait du paiement pendant l'intervalle où il avait la qualité d'acquéreur et était débiteur du prix. C'est à ce moment que le bénéfice de la subrogation a été acquis.

Lorsque la folle enchère sera poursuivie après que l'adjudicataire fol enchéri aura payé une partie de son prix au vendeur par suite de la non existence de créanciers inscrits, il se trouvera subrogé dans le privilège de celui-ci pour assurer son recours contre le nouvel adjudicataire. En effet, par suite de la nouvelle adjudication qui ne fait pas disparaître ses obligations, il est tenu avec le nouvel acquéreur du paiement du prix, et par suite, se trouvant tenu avec d'autres, il a le droit d'invoquer le bénéfice de la subrogation légale de l'article 1251. 3° C. C. Le paiement effectué par le fol enchérisseur a eu pour résultat de dégrever l'immeuble vendu au profit de l'acquéreur et il a été fait par lui, non de son plein gré, mais en tant qu'adjudicataire débiteur du prix, parce qu'il avait intérêt à le faire et pouvait y être contraint. Cela suffit pour lui prouver le bénéfice de la subrogation légale ainsi que nous venons de l'indiquer.

Mais au lieu de payer avec ses propres deniers, le fol enchérisseur a pu recourir à une tierce personne qui lui a avancé les fonds et qu'il a subrogée dans les droits des créanciers désintéressés. (Art. 1250, 2° C. C.) Malgré la survenance de la folle enchère cette subrogation subsistera, car si nous admettons la validité de la subrogation dans les droits des créanciers désintéressés au profit du fol enchérisseur payant de ses propres deniers, nous devons l'admettre également au profit des tiers à qui il en a transmis le bénéfice. On ajoute en ce sens que le paiement d'un créancier inscrit avec des deniers empruntés

d'un tiers qui se trouve subrogé à ses droits, n'est qu'un acte de simple administration, qu'il n'altère en rien la nature de l'immeuble, ni sa situation hypothécaire, n'ayant pour but que de substituer à un créancier qui demande un remboursement immédiat un créancier qui accorde un délai de paiement. (Cass., 28 avril 1863, D. 63. 1. 329.) Il est donc valablement fait par le fol enchérisseur qui a agi en qualité de débiteur du prix, qualité que la folle enchère ne fait pas disparaître.

Il arrive ainsi que le fol enchérisseur peut avoir à exercer un droit de préférence sur l'immeuble qu'il avait acquis et qui a été revendu ; nous avons déjà indiqué que cette situation se présentait également lorsqu'il était créancier inscrit sur ce même immeuble. C'est à cette occasion que nous avons constaté qu'il pouvait se trouver en conflit avec certains créanciers des précédents propriétaires qui, pour écarter sa collocation, avaient essayé de soutenir que son droit d'hypothèque était éteint par confusion. Nous avons rejeté cette prétention, mais ces mêmes créanciers ont alors soutenu que le fol enchérisseur ne pouvait cependant utilement produire à l'ordre ou demander le maintien de sa collocation, parce que sa créance était éteinte par compensation, étant à la fois débiteur du prix d'adjudication et créancier de ce même prix. Cette argumentation n'est que spécieuse et doit être écartée. La compensation est un procédé abrégatif de paiement, elle suppose que deux paiements sont possibles, que chacune des parties en payant ce qu'elle doit

aurait le droit de réclamer immédiatement le remboursement de ce qui lui est dû : elle est un paiement fictif qui remplace deux paiements réels. Pour qu'elle puisse s'opérer, il faut donc que l'on se trouve dans les conditions où les deux paiements pourraient être effectués et exigés ; c'est pour cela que la loi dit que les dettes compensables doivent être liquides et exigibles. Or, après la vente d'un immeuble grevé d'hypothèques, tant qu'un règlement d'ordre définitif n'est pas intervenu entre les créanciers, aucun paiement du prix n'est possible, car jusque là l'acquéreur ignore à quels créanciers il devra payer ; il ne peut donc se payer lui-même puisque sa propre collocation est incertaine. La créance et la dette doivent jusqu'au règlement définitif rester indépendantes et subsister côte à côte. (Cassation, 27 janvier 1885, D. 85. 1. 373.) La situation ne change pas après l'ordre, car le règlement intervenu a fixé d'une manière définitive le rang et le droit des créanciers sur le prix de l'immeuble vendu ; il subsiste et conserve ses effets malgré la folle enchère. L'art. 779 P. C. en est la preuve. Les droits des créanciers par rapport les uns aux autres sont donc à ce moment irrévocablement fixés. Un ordre nouveau pourrait seul y apporter des modifications.

Il faut remarquer cependant qu'après la revente sur folle enchère, le fol enchérisseur ne pourra obtenir ou faire maintenir sa collocation que pour la différence existant entre sa créance et la dette dont il peut être tenu en vertu de l'article 740 P. C. En effet, ayant un droit de

créance opposable aux autres créanciers hypothécaires, il se trouve en même temps débiteur vis-à-vis d'eux de la différence entre son prix, principal et intérêts, et celui de la revente ; ce qui entraîne extinction par compensation de sa créance jusqu'à concurrence de sa dette (Alger 14 novembre 1852, D. 56. 2. 18). Il en résulte cette conséquence que si les créanciers de l'adjudicataire devenu fol enchérisseur, qui était créancier inscrit sur l'immeuble acquis, s'étaient fait attribuer en sous ordre le montant de la collocation qui lui était due, ils doivent perdre leurs droits après la revente sur folle enchère, lorsque cette collocation disparaît par suite de la compensation que nous venons d'indiquer. Le sous-ordre n'entraîne pas une attribution définitive aux créanciers colloqués, celle-ci suit le sort de la collocation du créancier principal, puisque ses propres créanciers n'interviennent alors que pour exercer ses droits (art. 1166, C. C. ; 775, P. C.) (Cass., 23 janvier 1878, D. 78. 1. 369 ; Grenoble, 11 juin 1880, D. 80. 2. 222 ; Cass., 30 novembre 1886, D. 87. 1. 109 ; Riom, 12 décembre 1886, D. 1888. 2. 7).

Le fol enchérisseur avant la folle enchère a pu céder sa créance à un tiers de bonne foi et sans fraude ; après la revente ce tiers pourra se faire colloquer pour le montant et au rang de cette créance, et la compensation ne pourra se produire ; la dette du fol enchérisseur n'étant devenue liquide et exigible qu'ensuite de la revente et après la cession.

CHAPITRE IX

LA SURENCHÈRE EST-ELLE ADMISE ENSUITE DE L'ADJUDICATION SUR FOLLE ENCHÈRE

On sait qu'il y a deux sortes de surenchères : la surenchère du sixième et celle du dixième. Elles ont ce caractère commun d'entraîner la mise aux enchères d'un immeuble déjà vendu et de détruire un contrat précédemment formé. Examinons les deux hypothèses.

Surenchère du sixième. — De droit commun, la vente est parfaite lorsque les parties sont d'accord sur la chose et sur le prix ; et, entre les parties la propriété de l'immeuble vendu est transférée à l'acheteur aussitôt le contrat intervenu ; il n'en peut être dépouillé que par l'effet de sa propre volonté ou par suite d'une expropriation forcée ou l'exercice d'une action résolutoire, s'il n'a pas satisfait aux conditions de son acquisition. Les ventes judiciaires n'échappent pas à ces principes, car ce sont de véritables ventes qui se réalisent dans des conditions déterminées ; dans les unes, l'intervention de la justice supplée le consentement du propriétaire, et dans les autres c'est le propriétaire lui-même qui consent à l'aliénation faite

avec l'accomplissement de formalités spéciales. Ce qui les caractérise, c'est la nécessité pour les parties intéressées de convertir l'immeuble en argent et d'en obtenir le plus haut prix possible. Dans ce but, l'ancien droit avait admis que l'immeuble vendu sur décret serait remis plusieurs fois aux enchères à certains intervalles pour attirer les amateurs ; le code de procédure civile, acceptant en partie ce système, avait établi deux adjudications successives portant sur les immeubles expropriés et avait décidé, en outre, que chaque particulier aurait le droit de porter une enchère sur le prix de la seconde adjudication pourvu qu'elle lui fut supérieure d'un quart. Telle est la faculté de surenchère. Elle permet ainsi à toute personne, dans des conditions déterminées, de faire mettre aux enchères, malgré l'adjudicataire, un immeuble qu'il a acquis, et à ce titre elle est bien une exception au droit commun. La loi de 1841 n'a maintenu qu'une seule adjudication, tout en réservant le droit de surenchère.

L'exercice de cette faculté ne produit que des effets excellents, car elle a pour résultat d'éviter les surprises d'une première adjudication, de porter le prix des immeubles à leur véritable valeur, et, dans les ventes forcées particulièrement, de sauvegarder les intérêts des créanciers. Le bref délai dans lequel la surenchère doit être formée, la connaissance qu'a tout enchérisseur de la réserve apportée par la loi aux effets de son enchère, enlèvent à l'institution tous ses inconvénients. C'est pour cela qu'en 1841, la loi qui a réformé toute la procédure

des ventes judiciaires, en réduisant le taux de la surenchère au sixième du prix principal, a largement généralisé l'institution et étendu son application. Mais, sans méconnaître ses bienfaits, nous ne pouvons négliger le caractère exceptionnel de cette procédure. C'est à l'aide de ces considérations que nous allons examiner si la surenchère du sixième est admissible après une vente sur folle enchère.

Sur cette question les textes sont muets ; aucun des articles qui sont relatifs soit aux formalités soit aux effets de la revente sur folle enchère ne parle du droit de surenchère. L'article 739 déclare bien communes à l'adjudication sur folle enchère certaines dispositions applicables à la première adjudication, mais celles relatives à la surenchère sont passées sous silence. Si les textes sont muets, on peut cependant induire de leur silence qu'ils écartent la surenchère. L'article 740 P. C. précise les effets de la folle enchère et il dit : « Le fol enchérisseur est tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent », ce qui indique bien que c'est l'adjudication sur folle enchère qui fixe la situation des parties. Si une surenchère avait été possible, il est certain que le fol enchérisseur n'eût été tenu de payer, par corps, que la différence existant entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, ou celui produit par la surenchère ayant suivi cette revente. Or il n'est pas fait allusion à cette dernière hypothèse. Ce silence des textes est pour

nous d'autant plus significatif qu'il nous paraît intentionnel. Lors des projets qui ont abouti à la réforme de 1841, les cours et corps enseignants avaient été consultés sur l'utilité des réformes à introduire dans la procédure des ventes judiciaires et sur les lacunes qu'il y avait à combler. Une question qui attira le plus l'attention, fut celle relative au droit de surenchère; le Code 1806 ne l'accordait formellement que dans les ventes forcées, et la jurisprudence était fort divisée sur le point de savoir si cette faculté devait être étendue. La Cour de Caen avait expressément demandé que la loi se prononçât sur l'admissibilité de la surenchère après la revente sur folle enchère. Malgré ce rappel, il n'en fut point question. Mais le procédé employé par le législateur pour opérer la réforme de la surenchère, indique, qu'en s'abstenant de réserver expressément cette faculté en cas de folle enchère, il a entendu en refuser l'exercice. Nulle part, en effet, il n'a posé le principe général que la surenchère serait admise dans les ventes judiciaires. Il a procédé par voie d'énumération, indiquant les hypothèses où elle serait admise. Hors les cas prévus, elle doit être écartée. Cette déduction se trouve encore confirmée par les travaux préparatoires de la loi de 1858, qui sont explicites sur la question. Dans le projet qui fut à cette époque présenté au Conseil d'Etat, figurait un texte qui accordait expressément le droit de surenchère en cas de folle enchère. Il fut rejeté. M. Riché, qui établit le fait dans son rapport au Corps législatif, regrette cette décision,

indiquant par là que la folle enchère n'est pas admissible après une revente sur folle enchère. (Rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi portant modification des articles 692, 696, 717, 749 à 779 C. P. C. N° 102, D. 1858, 4. 57.)

Cette opinion a reçu l'approbation de la jurisprudence (Cass., 26 avril 1881, D. 81. 1. 405; 24 juin 1882, D. 83. 1. 256; 3 mars 1884, D. 84. 1. 404. Alger, 7 novembre 1892, D. 92. 2. 16; ce ne sont que les arrêts les plus récents), mais elle est loin de réunir le plus grand nombre de partisans dans la doctrine. La plupart des auteurs admettent la validité d'une surenchère après une folle enchère. M. Garsonnet, qui soutient cette opinion, dit : « Pourquoi écarter la surenchère ? Aucun principe de droit ne s'y oppose, puisqu'elle n'a pas encore eu lieu ; aucun texte ne l'interdit. » Mais cela est-il suffisant ? Nous avons démontré que la faculté de surenchérir est exorbitante du choix commun ; si donc aucun texte ne l'autorise, elle doit être écartée ? N'est-ce pas le cas de renverser la proposition de M. Garsonnet : les principes du droit s'opposent à ce que la surenchère soit admise après une folle enchère, et aucun texte ne l'autorise. A cela on répond que les textes ne manquent pas. C'est l'article 708 C. P., pour les ventes forcées et les divers textes qui la déclarent applicable dans les autres ventes judiciaires. En effet, dit-on, la folle enchère a pour résultat de faire disparaître la première adjudication qui est censée ne plus exister ; la dernière se met à la place de

toutes les autres, elle doit donc avoir les mêmes suites et produire les mêmes effets. Si elle subsiste seule, c'est seulement depuis sa date que doivent courir les huit jours dans lesquels la surenchère peut être formée. Nous écartons ce système en rappelant la doctrine que nous avons émise sur la nature de l'adjudication sur folle enchère. Pour nous, celle-ci ne fait pas disparaître la première adjudication qui subsiste et conserve de nombreux effets; la propriété seule de l'adjudicataire est rétroactivement anéantie et seuls disparaissent les effets de l'adjudication qui seraient en opposition avec la nouvelle vente. Si l'adjudication primitive subsiste, c'est à partir de sa date que court le délai de huitaine à l'expiration duquel la surenchère de sixième devient impossible, et la folle enchère ne saurait faire renaître au profit des tiers un droit pour l'exercice duquel ils sont forclos. On invoque l'intérêt des créanciers. Pourquoi leur refuser la garantie que leur offre la possibilité d'une surenchère? Elle leur est d'autant plus nécessaire, qu'en fait, les adjudications à la folle enchère se font à des conditions défectueuses, le prix de la revente étant presque toujours inférieur au prix de la première adjudication. Nous ne méconnaissons pas l'intérêt des créanciers et, avec M. Riché, nous regrettons qu'en 1858 le Conseil d'Etat ait rejeté l'amendement qui autorisait la surenchère après la folle enchère. Mais nous nous trouvons en présence de droits en conflit; si les créanciers ou le vendeur ont intérêt à la surenchère, l'acqué-

reur peut avoir intérêt à conserver l'immeuble acquis. Pourquoi sacrifier l'intérêt de celui-ci à l'intérêt de celui-là ? En l'absence de tout texte qui favorise l'un plutôt que l'autre, ne faut-il pas, pour régler le conflit, s'en référer aux principes généraux ? D'ailleurs, dans l'esprit de la loi, les créanciers ou le vendeur ne sont pas sacrifiés : le législateur semble avoir pensé que tant que le prix d'adjudication n'est pas payé, ils doivent continuellement surveiller leur gage, et par suite, si l'immeuble est remis en vente, lors de la nouvelle adjudication, ils ont dû porter des enchères pour le faire vendre à sa véritable valeur ; et si elle donne un prix inférieur au premier, n'est-ce pas parce que celui primitivement fourni par le fol enchérisseur dépassait la valeur du gage ? Ces idées nous paraissent fort critiquables, mais ce sont celles du législateur qui a cru que la folle enchère serait dans tous les cas poursuivie dans un délai très bref après la première adjudication.

Certains auteurs ont établi une distinction. La surenchère ne serait possible après la folle enchère qu'autant que la première adjudication n'aurait pas été elle-même suivie d'une surenchère. Si en effet, une première surenchère s'était déjà produite, le principe *surenchère sur surenchère ne vaut* écarterait la possibilité d'une seconde. Pour ceux qui admettent que la folle enchère fait disparaître l'adjudication, la surenchère devrait être admise même dans ce cas, puisque la première adjudication disparaît : il n'y a pas surenchère sur surenchère (Tribunal de Toulouse,

11 juin 1881, D. 82. 2. 78). Si au contraire, avec nous, on n'admet pas que la folle enchère ait un tel effet, il est certain que la surenchère doit être, *a fortiori*, écartée dans cette hypothèse (Bourges, 8 avril 1873, D. 74. 2. 144 ; Pau, 28 mars 1860, D. 60. 2. 183).

Surenchère du dixième. — A côté de la surenchère du sixième existe une autre surenchère, qui est celle du dixième. On sait qu'elle n'appartient qu'à certaines personnes, qui sont les créanciers ayant un droit d'hypothèque sur l'immeuble vendu. L'hypothèque confère au créancier le droit d'être prévenu par une notification spéciale, que l'immeuble affecté à la garantie de sa créance a été vendu pour un prix déterminé, et s'il lui paraît insuffisant, il le peut faire remettre aux enchères en offrant lui-même une somme supérieure d'au moins un dixième à celle portée dans le contrat de vente. C'est la conséquence du droit de suite que confère l'hypothèque ; tout acquéreur d'un immeuble grevé d'hypothèques, qui veut les faire disparaître, est tenu de notifier aux créanciers inscrits son contrat d'acquisition, en s'engageant à payer le prix aux ayants droit ; et ce contrat ne devient définitif qu'autant que ce prix est accepté par eux. Ce principe toutefois n'est pas absolu, et certaines adjudications, par elles-mêmes, enlèvent aux créanciers leur droit de suite. Ce sont les adjudications qui opèrent de plein droit la purge. Appliquons ces principes à notre matière. La surenchère du dixième est un droit pour les créanciers hypothécaires ; tout individu

qui achète un immeuble grevé d'hypothèques sait qu'il peut être évincé par suite de l'exercice de ce droit. La revente sur folle enchère ne peut constituer une fin de non recevoir pour le créancier hypothécaire, car aucun texte ne le lui enlève dans ce cas. C'est surtout en ce qui le concerne que les arguments d'utilité donnés plus haut en faveur de l'admission de la surenchère du sixième doivent être invoqués ; mais lui du moins n'est pas forcé de surveiller son gage, puisqu'il sait qu'il sera toujours appelé par une notification spéciale à apprécier les conditions de sa réalisation. (Cass., 6 juillet 1864. D. 64. 1. 279 ; Bordeaux, 23 juillet 1861. D. 62. 2. 126 ; Dijon, 7 mars 1855. D. 55. 2. 128)

Contre cette théorie on invoque l'article 740 P. C. et l'argument que nous en avons tiré pour écarter la surenchère du sixième. La loi, dit-on, en déclarant que le fol enchérisseur reste tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, a écarté aussi bien la surenchère du dixième que celle du sixième. Nous croyons qu'ici l'argument doit être repoussé, car l'article 740, par la place même qu'il occupe dans le code de procédure, n'a pu avoir en vue les conséquences d'une surenchère du dixième ; il est écrit à propos des adjudications sur expropriation forcée qui opèrent de plein droit la purge des hypothèques inscrites, et ne comportent pas par conséquent la possibilité d'une surenchère du dixième. On dit aussi qu'il est dans la volonté de la loi de ne pas autoriser plus de deux adju-

dications consécutives du même immeuble ; que tel est le sens de la règle surenchère sur surenchère ne vaut. Mais il ne faut pas assimiler le cas de folle enchère à une première surenchère, car si on peut admettre que l'immeuble a atteint sa véritable valeur quand il a subi deux mises aux enchères, dont la deuxième a produit un prix supérieur d'au moins un sixième à la précédente, il n'en peut être de même, quand la seconde adjudication, au lieu de relever le prix primitif, peut avoir eu pour résultat de le diminuer au préjudice des créanciers. Dès lors pourquoi les priver du bénéfice que leur confère leur hypothèque ? Donc ici encore, les principes généraux doivent nous servir de guide.

Si, en règle générale, nous admettons la surenchère du dixième après la folle enchère, nous sommes amenés à refuser ce droit aux créanciers hypothécaires, toutes les fois que l'adjudication qui a précédé la folle enchère, a opéré la purge de leurs hypothèques. Par le fait de cette adjudication leur droit de suite est éteint ; avec lui, leur droit de surenchère. Elle ne doit donc pas être admise après une folle enchère précédée d'une adjudication forcée, non plus après une folle enchère qui a suivi une surenchère du sixième. On a contesté cette dernière solution en disant que la folle enchère ayant fait disparaître l'adjudication, il n'y a pas lieu d'appliquer le principe surenchère sur surenchère ne vaut, mais nous avons vu que cette déduction était inexacte, que l'adjudication sur folle enchère ne détruit pas l'adjudication précédente qui

conserve certains de ses effets, et notamment celui d'opérer la purge des hypothèques inscrites sur l'immeuble vendu (Cass., 21 octobre 1889, D. 90. 1. 11 ; Colmar, 13 mai 1857, D. 58. 2. 45)

CHAPITRE X

DES MODIFICATIONS DE L'ORDRE ENSUITE DE LA FOLLE ENCHÈRE

La revente sur folle enchère substituant un adjudicataire à un autre, apportant souvent un changement dans le prix à payer par celui qui reste acquéreur définitif, entraîne nécessairement des modifications dans la procédure d'ordre qui a pour objet la répartition du prix de vente entre les ayants droit.

Avant 1858, on discutait sur les conséquences qu'elle entraînait sur l'ordre ouvert sur le prix de la première adjudication et déjà réglé au moment des poursuites. La jurisprudence s'était fixée en ce sens que le règlement qui avait été dressé par le juge devait continuer à produire ses effets ; les rangs qui avaient été attribués aux créanciers devaient être respectés ; il n'y avait qu'à tenir compte des modifications rendues nécessaires par suite de la différence pouvant exister entre les deux prix, et du changement d'adjudicataire. Cette jurisprudence a été confirmée législativement par la loi du 21 mai 1858 qui a modifié l'article 779 du Code de procédure. Le nouveau texte est ainsi conçu : « L'adjudication sur folle enchère

intervenant dans le cours de l'ordre; et même après le règlement définitif et la délivrance des bordereaux, ne donne pas lieu à une nouvelle procédure ; le juge modifie l'état de collocation suivant les résultats de l'adjudication et rend les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire ». Ce qui donne la force exécutoire à un règlement d'ordre soit amiable, soit judiciaire, c'est ou la convention des parties constatée par le juge, ou l'autorité de la chose jugée s'appliquant au règlement dressé par lui ; cette convention et ce règlement doivent donc subsister malgré la folle enchère, d'une part parce que les parties intéressées restent les mêmes, d'autre part parce que cette convention et ce règlement s'appliquent toujours au même objet qui est le prix produit par la réalisation de l'immeuble vendu. Par une fiction de la loi, tout doit se passer comme si l'adjudication sur folle enchère avait été la seule, elle prend la place de la première.

Si l'on considérait la folle enchère comme une nouvelle vente, il en devrait être autrement, puisque s'agissant d'un autre prix ou d'un autre adjudicataire, la convention déjà faite ou l'autorité de la chose jugée ne s'appliquerait pas au même objet. (Cass., 17 janvier 1876, D. 76. 1. 347).

Ce qui subsiste de l'ordre ouvert avant la folle enchère, c'est le règlement qui fixe les droits des créanciers vis-à-vis les uns des autres, tant au point de vue du rang que du *quantum* des créances. La folle enchère qui entraîne le plus souvent changement dans le montant du prix à distribuer, et toujours le changement de la personne de

l'adjudicataire débiteur du prix nécessite seulement des modifications aux autres parties de ce règlement.

Nous supposons que l'ordre était ouvert avant la poursuite, car s'il en était autrement, il n'y aurait qu'à procéder conformément au droit commun, en ne considérant que les résultats de la deuxième adjudication. L'ordre serait donc ouvert sur le nouvel adjudicataire et sur son prix, et il y aurait lieu aussi de le requérir sur le fol enchérisseur et sur la différence en sus du prix de revente dont il est tenu, ainsi que sur les intérêts échus entre les deux adjudications. Ces sommes font partie du prix et doivent être distribuées aux créanciers inscrits. Ce cas excepté, nous devons distinguer deux hypothèses : la folle enchère intervient après la conclusion de l'ordre et la délivrance des bordereaux ou dans le cours de l'ordre.

Cette dernière hypothèse ne présente pas de difficultés : lorsque l'ordre étant ouvert, la procédure de folle enchère est poursuivie, il y a lieu d'ajourner toute décision définitive ; s'il s'agit d'un ordre amiable, la réunion des créanciers doit être renvoyée après la réadjudication, et s'il s'agit d'un ordre judiciaire, le juge pourra néanmoins établir le règlement provisoire, sauf à tenir compte du résultat de la nouvelle adjudication pour dresser le règlement définitif, fixer le montant des sommes à distribuer et faire les attributions. Il y a lieu de remarquer qu'il faudra mettre en cause dans la procédure le nouvel adjudicataire qui remplace le fol enchérisseur comme débiteur.

Comme il ne s'agit pas d'un ordre nouveau, que c'est le premier qui suit son cours, les forclusions encourues avant la revente sont maintenues. (Paris, 12 mars 1892, *Gaz. trib.* 23 mars. 1892).

Lorsque la folle enchère intervient après la délivrance des bordereaux, les difficultés sont plus nombreuses.

Comment le juge connaîtra-t-il qu'il y a lieu de modifier l'ordre ? Il sera saisi par un dire que la partie intéressée la plus diligente fera consigner sur le procès-verbal d'ordre.

On s'est demandé si le juge pourrait opérer d'office les modifications rendues nécessaires par la revente : nous croyons qu'il devra toujours s'en abstenir, parce que les parties peuvent convenir entre elles tels arrangements qu'il leur plaît et qui doivent être respectés, que le juge ne peut leur imposer des frais d'ordre auxquels elles ne veulent pas s'exposer, et qu'il ne doit intervenir dans le règlement des intérêts privés qu'autant qu'il en est requis.

Le juge compétent pour faire la modification est celui qui a procédé au premier règlement ; si toutefois il était décédé ou avait cessé ses fonctions, il y aurait lieu d'en faire désigner un autre conformément au droit commun.

Le premier soin du juge commissaire est d'établir le montant de la nouvelle somme à distribuer. Elle comprend : 1° Le prix principal produit par l'adjudication sur folle enchère, le juge la connaîtra en consultant soit la minute du jugement qui sera, dans la plupart des cas,

déposée au greffe du tribunal du lieu où l'ordre est ouvert, soit une expédition qui lui aura été remise.

2° Les intérêts produits par ce prix dès le jour de la revente. Nous avons vu que certains cahiers des charges stipulent que le nouvel adjudicataire devra les intérêts du jour de la première adjudication : ces intérêts qui forment un supplément de prix doivent alors être ajoutés aux sommes mises en distribution.

3° Le montant des frais qui ont été payés par le fol enchérisseur, et qui doivent être restitués par le nouvel adjudicataire. Ces frais font partie du prix de revente, et doivent appartenir aux créanciers inscrits. Le fol enchérisseur dans les cas où il a droit d'en demander la restitution, ne peut se les faire attribuer, parce qu'étant débiteur des créanciers des intérêts du prix échus entre les deux adjudications, et de la différence en moins du second prix par rapport à celui promis par lui, il ne peut exiger le paiement de cette somme à leur préjudice ; elle s'imputera sur le montant de sa dette. Si celle-ci était inférieure aux remboursements qui lui sont dus, il conserverait le droit d'exiger le surplus de l'adjudicataire.

Il faudra déduire de la somme ainsi fixée : 1° Le montant des frais de rectification du règlement, de la modification des bordereaux et, s'il y a lieu, ceux de délivrance de nouveaux mandements de collocation et de radiation des inscriptions qui ne sont plus colloquées.

2° Le montant de la plus-value donnée à l'immeuble fol enchéri dans l'intervalle des deux adjudications par

suite des constructions qui y sont été élevées et qui doit être attribué à l'architecte ou à l'entrepreneur qui a conservé son privilège; il en obtiendra paiement par une collocation à son profit.

3° Le montant de la plus-value produite par les améliorations faites à l'immeuble fol enchéri et qui doit être attribué au fol enchérisseur. Nous avons vu toutefois que celui-ci n'obtiendra collocation que pour la différence existant entre le montant de cette plus-value et les sommes dont il peut se trouver tenu comme fol enchérisseur. La détermination de cette plus-value se fera soit par l'accord de toutes les parties soit par une expertise.

Avant de dresser le nouveau règlement, le juge devra-t-il exiger que le jugement de réadjudication soit transcrit? Non évidemment, puisque nous avons vu que la transcription de ce jugement était inutile. Elle n'offre aucun intérêt; si en principe elle doit précéder l'ouverture de l'ordre, c'est parce qu'elle sert à fixer la situation hypothécaire de l'immeuble en arrêtant le cours des inscriptions du chef des anciens propriétaires; celle de la première vente a produit cet effet. Aucun créancier nouveau n'a pu s'inscrire depuis ce moment et aucun créancier nouveau ne peut intervenir dans l'ordre et demander collocation, sauf l'architecte ou le constructeur.

Le juge doit maintenir les collocations telles qu'elles ont été fixées dans le règlement définitif. Il y ajoute seulement les frais de modification du bordereau ou ceux de la délivrance s'il y a lieu. On décide généralement que

ce nouveau mandement de collocation ne doit pas comprendre les intérêts courus entre les deux adjudications, pour lesquels le créancier colloqué n'a qu'un recours contre le fol enchérissenr. On sait en effet qu'aux termes de l'article 7 5 P. C., l'ordonnance de clôture arrête le cours des intérêts des créances utilement colloquées ; à partir de ce moment ce n'est plus le précédent propriétaire débiteur qui les doit mais l'adjudicataire.

Sans doute la délivrance d'un bordereau contre l'adjudicataire au profit d'un créancier colloqué n'opère pas novation par changement de débiteur et ne libère pas d'une manière définitive le débiteur de la dette, mais il n'en résulte pas moins que ce créancier a dès ce moment entre les mains un titre exécutoire qui lui permet d'obtenir immédiatement paiement du nouveau propriétaire devenu débiteur du montant du bordereau ; si, malgré cela, il lui accorde un délai et laisse s'accumuler les intérêts de sa créance, c'est en vertu d'une convention nouvelle, tout au moins tacite, intervenue entre eux et dont le créancier seul doit supporter les conséquences. Le paiement de ces intérêts constitue en outre une dette de l'adjudicataire qui en est tenu parce qu'il profite de la jouissance et des revenus de l'immeuble. La folle enchère ne modifie en rien les conséquences de l'ordonnance de clôture, celle-ci continue à produire ses effets en tant qu'elle fixe le montant des créances inscrites sur l'immeuble et leur rang, et il n'y a pas par conséquent à tenir compte dans la nouvelle collocation des intérêts du

prix qui sont dus personnellement par l'adjudicataire fol enchérisseur, non par l'immeuble et ne peuvent s'imputer sur le prix. Il y aurait lieu seulement de les compenser avec la créance que pourrait avoir le fol enchérisseur. (Cass., 30 novembre 1886, D. 87. 4. 109.)

Il résulte de ce principe, suivant nous, que le créancier doit cependant obtenir, lors de la rectification du règlement, les intérêts du montant de son bordereau primitif échus depuis le jour de la revente, parce que dès ce moment le nouvel adjudicataire se trouve substitué à l'ancien dans l'exécution de ses obligations, et par suite dans celle de payer les intérêts de son prix du jour de l'adjudication tranchée à son profit à ceux qui y auraient droit. Le créancier colloqué devrait même obtenir les intérêts échus depuis l'ordonnance de clôture s'il avait été stipulé que l'adjudicataire sur folle enchère devrait les intérêts de son prix du jour de la première adjudication.

Parmi les créanciers colloqués lors du règlement définitif, pouvait figurer le fol enchérisseur. Nous avons vu plus haut qu'il ne perdait pas son droit de créance, mais qu'une compensation devait se produire entre celle-ci et la dette dont il était tenu comme fol enchérisseur; par suite, après la revente, il ne reste créancier sur le prix qu'autant qu'il subsiste un reliquat en sa faveur, la compensation effectuée; c'est dans cette mesure seulement que sa collocation pourra être maintenue. Cette compensation se produirait même si cette collocation primitive avait fait l'objet d'un sous-ordre; si après la rectification

du règlement, le fol enchérisseur restait encore créancier, le juge aurait à modifier ce sous-ordre en tenant compte du montant de cette collocation. Certaines circonstances, comme une cession régulière ou une subrogation, peuvent empêcher la compensation de s'effectuer ; la collocation serait maintenue, mais au profit du cessionnaire qui pourrait se faire délivrer un bordereau à son nom par le juge.

Le nouveau règlement n'a pas besoin d'être notifié aux créanciers ; il participe de l'autorité de la chose jugée que l'ordonnance de clôture avait attribuée au règlement définitif. C'est en effet le même règlement avec les seules modifications imposées par la nature des choses. S'il s'y était glissé une erreur matérielle, elle pourrait toujours être réparée par le juge. Toutefois, s'il avait lieu hors la présence du nouvel adjudicataire, le poursuivant devrait le lui dénoncer parce qu'il a intérêt à critiquer ce règlement définitif en tant qu'il détermine la somme dont il est débiteur. Il pourra ainsi résulter de ces modifications que certains créanciers qui avaient été primitivement colloqués ne le seront plus, si le prix de revente est inférieur à celui qui avait été mis en distribution, et que certains qui s'étaient vu refuser un bordereau pourront au contraire en obtenir un, lorsque le prix de revente sera supérieur à celui de la première adjudication. Cet excédent de prix sera réparti entre les créanciers d'après le règlement provisoire qui, étant devenu définitif, conserve toute sa force et règle leur

situation respective. Ceux d'entre eux, qui n'avaient pas produit, parce qu'ils jugeaient le prix insuffisant pour leur fournir collocation, ne pourront se faire relever de la déchéance encourue.

Si les bordereaux avaient été délivrés ensuite d'un ordre amiable, la procédure serait la même. C'est le règlement amiable qui formerait la base de la nouvelle répartition, il conserve la force exécutoire qu'il tient de la convention des parties formée en présence du juge. Celui-ci n'aurait qu'à faire les modifications imposées par les suites de la nouvelle adjudication. Si celle-ci avait produit un excédent de prix sur la première, il y aurait lieu de régler l'attribution de cette somme par un nouvel ordre ; la convention résultant de l'ordre amiable n'ayant fixé le rang des créanciers que pour ceux qui arrivaient en ordre utile pour être colloqués.

On sait que l'ordre n'est pas toujours réglé par un juge, mais par le tribunal entier lorsqu'il y a moins de quatre créanciers inscrits. La modification nécessitée par la folle enchère devra nécessairement être faite aussi par le tribunal ; il sera saisi par voie d'ajournement.

Il nous reste à examiner un cas dans lequel il y aura lieu, malgré l'article 779, d'ouvrir un nouvel ordre et d'abandonner celui qui avait été réglé avant la folle enchère. Il faut supposer pour cela une vente sur licitation et le premier adjudicataire devenu fol enchérisseur. Nous avons déjà eu l'occasion d'indiquer le caractère de la licitation ; lorsque les immeubles licités sont adjugés à

une personne étrangère à l'indivision, elle produit les effets d'une vente ; au contraire, lorsque l'adjudication est tranchée au profit de l'un des co-propriétaires, elle n'est plus translatrice, mais seulement déclarative de droits. L'adjudicataire est censé avoir succédé directement à l'auteur commun, et les autres co-propriétaires n'avoient eu jamais de droits indivis ; il en résulte que les hypothèques inscrites du chef de l'auteur commun ou du co-propriétaire adjudicataire subsistent seules ; celles qui ont été établies par les autres co-propriétaires sont inefficaces. (Cass., 16 avril 1888. D. 88. 1. 249). C'est la conséquence de la fiction de l'art. 883 qui s'applique même au cas d'adjudication sur licitation prononcée au profit d'un cohéritier, alors que les étrangers ont été admis à enchérir (Lyon, 14 février 1853, D. 53. 5. 534). La folle enchère en changeant la personne du premier acquéreur et en lui substituant un nouvel adjudicataire peut donc aussi changer les créanciers ayant droit au prix. Si nous supposons la première adjudication tranchée au profit d'un étranger, les hypothèques établies par chaque co-propriétaire subsistent dans la mesure de la part virile revenant dans le prix au constituant (Cass. 17 février 1891, D. 92. 1. 191) ; la folle enchère survenant, la réadjudication est prononcée au profit d'un co-propriétaire : dès lors, les hypothèques constituées par celui-là seules subsistent. Si l'adjudication a été primitivement tranchée au profit d'un co-propriétaire et si un tiers devient adjudicataire ensuite de sa folle

enchère; les hypothèques éteintes renaissent. Enfin, les créanciers qui ont droit au prix peuvent encore être différents selon que l'immeuble primitivement acquis par un co-propriétaire se trouve ensuite réadjudgé à un autre. Devrons-nous, nous en tenant à la lettre de l'article 779, dire que par suite de la survenance de la folle enchère, l'ordre primitivement réglé sortira son effet et que les créanciers ayants droit au prix resteront ceux primitivement colloqués ? Non certainement, ce serait faire échec au principe posé par l'article 883 C. C., et l'article 779 P. C. malgré, ses termes impératifs, ne peut avoir cette portée ; le législateur n'a pas pensé à cette hypothèse, mais seulement au cas le plus général où les créanciers ayants droit au prix restent les mêmes ; et un texte de procédure, qui n'est que la mise en œuvre des principes du droit civil, ne peut déroger à une disposition formelle et explicite. Les principes généraux conduisent encore à cette solution. L'ordre n'est qu'une convention entre personnes pouvant avoir droit sur une somme d'argent produite par la vente d'un immeuble, elle n'a de valeur qu'entre celles qui y sont intervenues ou ont dû y intervenir, en tant qu'elle fixe leurs droits respectifs ; mais elle n'a aucun effet vis-à-vis des tiers et elle ne peut attribuer, par elle-même, aux parties qui y ont figuré, aucun droit sur la somme distribuée au préjudice de ceux qui n'y ont pas concouru et ne pouvaient être appelés y concourir. Les droits de ceux-ci restent intacts et ils peuvent réclamer l'attribution à leur profit du prix

qui doit leur appartenir. Ensuite de la nouvelle adjudication, il y a donc lieu d'ouvrir un ordre nouveau entre les créanciers intéressés, comme s'il s'agissait d'une première vente.

CHAPITRE XI

ENREGISTREMENT

L'enregistrement est un impôt qui frappe toutes les conventions relatives au droit privé qui doivent être mentionnées sur des registres spéciaux, et au premier chef celles emportant mutation de propriété à titre onéreux ; dans ce cas, la perception consiste dans le paiement d'une somme proportionnelle au prix de vente. Or, à l'apparence, nous pouvons constater dans une adjudication suivie de folle enchère deux transmissions de propriété : la première adjudication a investi le fol enchérisseur, la revente sur folle enchère l'a dépouillé en investissant un autre adjudicataire. Mais ce n'est là que l'apparence, puisque nous avons vu qu'en vertu des principes qui régissent la matière, il n'y a en réalité qu'une seule transmission ; le fol enchérisseur étant réputé n'avoir jamais été propriétaire, et l'adjudicataire être l'ayant cause immédiat du saisi ou précédent vendeur ; puisqu'il n'y a qu'une seule mutation, il ne doit y avoir qu'un seul droit perçu. Telle est l'idée de la loi fiscale qui, sur les deux adjudications ne prescrit la perception que d'un

seul droit de mutation. L'article 69, § 7, de la loi du 22 frimaire an VII dispose : « Les adjudications à la folle enchère des biens de même nature (biens immeubles) sont assujettis au même droit (quatre francs par cent, aujourd'hui cinq francs cinquante centimes, avec deux décimes et demi et le droit de 0 fr. 25 pour cent établi par la loi du 27 juillet 1892 art. 16 sur le montant des adjudications judiciaires), mais seulement sur ce qui excède le prix de la précédente adjudication, si le droit en a été acquitté. »

Ceci implique que lorsque le prix d'adjudication sur folle enchère n'est pas supérieur à celui offert par le fol enchérisseur aucun droit proportionnel de mutation n'est dû ; l'enregistrement ne perçoit alors qu'un droit fixe, qui, fixé à un franc par la loi de frimaire an VII, a été élevé par différentes lois successives, et est aujourd'hui de cinq francs 65 centimes. (Loi du 22 frimaire an VII, art. 68, § 1, n° 8 ; loi du 16 avril 1816 art. 44, 1° ; loi du 28 février 1872, art. 4.)

Lorsque la seconde adjudication produit un prix supérieur à celui de la première, lors de l'enregistrement du jugement, l'administration ne perçoit qu'un droit proportionnel sur la différence de prix entre les deux adjudications. Elle ne pourrait percevoir un droit proportionnel sur le montant total de la seconde, qu'autant que le paiement de celui dû sur le montant de la première n'aurait pas été effectué.

Si le prix de cette seconde adjudication est égal au

prix de la première, il ne sera perçu qu'un droit fixe dont nous avons plus haut déterminé la quotité.

En résumé le droit dû pour les deux adjudications est liquidé sur celle qui a produit le prix le plus élevé ; il n'y a donc pas lieu de percevoir un supplément de droit toutes les fois que le prix de revente est égal ou inférieur à celui de la revente ; mais il faut aussi pour qu'il en soit ainsi que les deux ventes soient susceptibles de l'application du même tarif. Si le fol enchérisseur était un colicitant, le droit perçu n'a été que de quatre francs 50 centimes pour cent ; si le nouvel adjudicataire est un étranger, il devra payer le droit de cinq francs 50 sur le montant intégral de son prix et fournir l'appoint de ce qui n'a pas été payé.

Lorsque le produit de la seconde adjudication est inférieur à celui de la première, nous avons vu qu'il n'est perçu qu'un droit fixe, et comme la mutation de propriété ne s'est effectuée qu'à un prix inférieur à celui sur lequel le droit proportionnel a été payé, le fol enchérisseur aurait-il le droit de demander à l'administration de l'enregistrement la restitution de la somme versée en trop ? Cette prétention se heurterait à l'article 60 de la loi du 22 frimaire an VII qui déclare que tout droit régulièrement perçu ne peut être restitué quels que soient les événements ultérieurs ; et on peut ajouter que restant tenu de l'obligation de payer le prix par lui promis, le fol enchérisseur n'a pas cessé d'être redevable du paiement du droit à percevoir lors de l'enregistrement

du titre qui établit sa dette. (Cass., 24 novembre 1858. D. 58. 1. 460.)

Ceci suppose que le fol enchérisseur avait payé les droits sur son acquisition, mais en envisageant l'hypothèse où il aurait négligé cette formalité avant la poursuite de folle enchère, deux questions peuvent se poser. L'administration pourrait-elle encore exiger le paiement des droits sur la différence existant entre la seconde et la première adjudication ? On sait que les actes constatant des mutations de propriété doivent être enregistrés dans certains délais, et la sanction de l'inobservation de cette formalité consiste dans le paiement d'un droit en sus ; après la folle enchère, l'administration pourrait-elle encore exiger du fol enchérisseur le paiement de cette amende ?

La réponse à ces questions dépend de celle qui est donnée à la question relative à la nature de la folle enchère : les ventes judiciaires sont-elles soumises à une condition suspensive ou à une condition résolutoire ? Pour ceux qui croient que la folle enchère, en passant du droit ancien dans le droit moderne, n'a pas changé de nature, et y voient, par conséquent, l'application d'une condition suspensive, il en résulte que l'administration de l'enregistrement ne peut percevoir le droit de mutation sur la différence en moins existant entre les deux adjudications, et exiger un droit en sus du fol enchérisseur qui n'a pas fait enregistrer son titre dans les délais légaux. Ce que la loi pénale frappe d'un impôt,

c'est la transmission de propriété, or par suite de la folle enchère, cette transmission, dans cette théorie, n'ayant pas eu lieu, on ne voit pas quelle serait la base de la perception (Arg. Loi du 22 frimaire an VII, art. 69, § 5, *actes translatifs de propriété*).

A cette théorie on objecte l'article 60 de la loi de Frimaire dont nous avons indiqué l'idée plus haut. Cette disposition s'oppose à toute restitution d'un droit régulièrement perçu, ce qui implique, dit-on, que le trésor ne peut être dépouillé de tout droit qui est régulièrement acquis, car la non perception équivaldrait dans ce cas à une restitution. Or, aux termes de l'article 20 de la loi précitée, toute adjudication doit être enregistrée dans les vingt jours de sa date, à défaut le trésor peut exiger un droit en sus ; c'est un droit acquis dont il ne peut être dépouillé par la faute de l'adjudicataire. Ce raisonnement est loin de nous convaincre. Ce qu'il faudrait démontrer, en effet, c'est que tout droit qui aurait pu être perçu à un moment donné par l'administration, constitue à son profit un droit définitivement acquis, quels que soient les événements ultérieurs ; un tel principe n'est écrit nulle part et le produire sous cette forme générale, c'est l'inventer. La règle établie par l'article 60 de la loi de Frimaire ne constitue qu'une mesure destinée à assurer et à régulariser la perception du droit, elle n'influe aucunement sur la base même de la perception. Cet article, dont on semble vouloir faire découler le principe, est loin d'avoir la portée qu'on lui donne : il fait allusion

à la non restitution des droits perçus, et non à l'obligation de les payer ; s'il prohibe la restitution du droit, il ne décide pas que l'obligation de le payer ne pourra postérieurement être rescindée. Ce serait donc une erreur de mettre sur la même ligne les droits perçus et les droits dûs. Les précédents historiques sont d'ailleurs opposés à cette théorie, et démontrent que l'article 60 n'a d'autre but que de maintenir la perception faite. Telle était la jurisprudence du centième denier ; « une autre règle, disait Bosquet, serait contraire à l'ordre de régie des fermes, parce que les fermiers ne pourraient jamais compter sur des productions certaines ». (Bosquet, commentaire des tarifs de 1722, p. 43.)

La même solution devrait être aussi admise par ceux qui ne voient dans l'adjudication sur folle enchère que l'application d'une condition résolutoire ordinaire. L'effet rétroactif de la condition résolutoire accomplie nous paraît s'imposer à la régie comme à tout autre tiers ; une fois la condition accomplie la transmission de propriété disparaît, et avec elle la base de la perception. Dire que la régie doit être traitée d'une manière spéciale est insuffisant ; et la preuve que la loi a établi à son profit une règle de faveur ne nous paraît pas résulter des arguments que nous avons exposés plus haut. (Comp. Cass. 28 janvier 1890, D. 90. 1. 177).

Mais la perception du droit proportionnel sur la différence due par le fol enchérisseur, et celle d'un droit en sus sur l'intégralité de son prix se justifient très bien, si

on voit dans la folle enchère autre chose que l'application d'une condition résolutoire ordinaire. Pour nous, malgré la revente, l'adjudication primitive ne disparaît pas, elle subsiste en tant qu'elle fixe le prix et les obligations de l'adjudicataire devenu fol enchérisseur. C'est donc d'après elle que doit se régler la perception du droit proportionnel et aussi la sanction fiscale de son paiement dans le délai légal. Les droits dûs peuvent être exigés tant qu'il n'y a pas prescription. (Cass., 23 août 1853, D. 53. 1: 231).

En résumé l'administration a le droit de percevoir le droit de mutation sur le prix le plus élevé produit par la première adjudication et la revente sur folle enchère, et tout droit perçu ne peut être restitué. C'est, avons-nous dit, l'application pure et simple d'un principe général écrit dans l'article 60 de la loi de Frimaire an VII. On a voulu y trouver une exception et admettre le droit à la restitution lorsque celle-ci était demandée par un sous-acquéreur qui se trouvait évincé par le résultat de la folle enchère ; l'argument fourni est un avis du Conseil d'Etat du 22 octobre 1808, qui indique que les droits perçus lors des jugements d'adjudications d'immeubles doivent être restitués, lorsque cette adjudication est annulée par les voies légales. Mais comme il s'agit là d'un texte qui apporte une exception aux principes généraux de la perception des droits d'enregistrement, son interprétation ne peut être que restrictive, et il ne peut s'appliquer qu'au cas prévu ; or il résulte du texte même,

et des circonstances dans lesquelles il est intervenu, que le dispositif de cet avis ne s'applique qu'à l'hypothèse où le jugement d'adjudication est annulé en appel, et non au cas où l'adjudication prononcée par jugement est suivie de folle enchère. (Cass., 24 novembre 1858, D. 58. 1. 460). Il importe d'ailleurs de remarquer qu'il ne fait allusion qu'au jugement d'adjudication, qu'il ne prévoit point les procès-verbaux des notaires, et que dans ce cas le texte manquerait pour ordonner, en cas de folle enchère, la restitution des droits perçus. Où serait cependant la raison de la différence ?

En ce qui concerne le paiement des droits, le nouvel adjudicataire est responsable vis-à-vis de l'administration de ceux afférents au prix par lui offert, et il n'est responsable que de ceux-là. C'est l'application pure et simple de l'article 31 de la loi de Frimaire. Si une partie du droit a été payée par le fol enchérisseur, l'adjudicataire paiera le surplus, s'il y a lieu. Nous n'avons pas à revenir sur le recours qui peut alors être accordé au fol enchérisseur. Il résulte de ces principes que l'administration a souvent le droit de réclamer de ce dernier le paiement de droits sur son adjudication ; s'il est insolvable, la somme due devra-t-elle être considérée comme une non-valeur ou certaines personnes pourront-elles être responsables de son paiement. La régie a émis la prétention d'en réclamer le montant aux créanciers qui ont poursuivi la première adjudication en invoquant la disposition de l'article 31 de la loi précitée qui met à la charge des parties le paiement des

droits d'enregistrement des actes dans lesquelles elles sont intervenues ; et pour appuyer cette considération, elle ajoute que le jugement d'adjudication profite certainement aux créanciers puisque le prix doit leur en être attribué. Il y a là une double erreur : il est inexact de dire que les créanciers poursuivants sont parties au sens de l'article 34 de la loi de Frimaire dans le jugement d'adjudication, ils ne sont pas vendeurs et ne transmettent pas une propriété qui ne leur appartient pas ; ils ne font que provoquer une décision de la justice ; et cet acte peut même n'avoir pour eux aucun profit réel, car le créancier qui a provoqué le jugement d'adjudication, peut n'être pas payé si le prix donné est insuffisant ou est absorbé par d'autres créanciers qui lui sont préférables. Quant au saisi, on le considère, il est vrai, comme vendeur, cependant il n'est vendeur que contraint et forcé et il n'intervient pas au jugement d'adjudication, il ne peut donc être tenu du paiement des droits.

Il en serait autrement dans les ventes judiciaires autres que celles sur expropriation forcée ; là les parties poursuivantes jouent le rôle de venderesses et sont vis-à-vis de l'administration responsables du paiement du droit, (*Licitation, vente de biens de mineurs...*).

Des difficultés spéciales ont été soulevées dans le cas où la folle enchère est poursuivie après le décès du fol enchérisseur. Il faut supposer que l'adjudicataire décède sans avoir satisfait aux obligations du cahier des charges, et que, dans la suite, ses héritiers n'y satisfaisant pas

davantage, la folle enchère est poursuivie contre eux. Tant que la réadjudication à la folle enchère n'est pas prononcée, l'immeuble est entré dans le patrimoine des héritiers, et, en conséquence, ils sont tenus vis-à-vis du fisc de payer les droits de mutation. Si le paiement n'est pas effectué dans les six mois du décès, un double droit sera même exigible. La survenance de la folle enchère aura-t-elle influence sur la perception ? Les principes que nous avons développés plus haut apportent la solution. Si les droits ont été payés avant le jugement d'adjudication sur folle enchère, ils ne seront pas restitués parce qu'ils ont été régulièrement perçus, et il faut ajouter que si la folle enchère n'est pas prononcée dans les six mois du décès, les héritiers pourront être poursuivis par l'administration et contraints au paiement. Si au contraire, ces droits n'ont pas encore été payés lors de la revente, nous croyons que l'administration ne pourra les exiger, car le droit n'est dû par les héritiers qu'en conséquence d'une mutation de propriété opérée à leur profit ; or la folle enchère fait certainement disparaître rétroactivement la propriété de leur auteur qui n'a pu la leur transmettre ; par suite, ils sont censés n'en avoir jamais été investis, et le principe et la base de la perception disparaissent.

On sait que lorsque l'adjudication sur folle enchère est prononcée pour un prix inférieur à celui promis par le fol enchérisseur, celui-ci est condamné par ce même jugement à payer la différence. Un droit d'enregistre-

ment est perçu sur cette condamnation, quel en doit être le montant ? La loi du 22 frimaire an VII avait établi une distinction pour les condamnations prononcées par les jugements selon qu'elles étaient à titre de dommages-intérêts ou non ; dans le premier cas, le droit était de deux francs par cent (art. 68, § 5), dans les autres de 0 fr. 50 centimes (art. 68, § 2). Considérant que la condamnation prononcée contre le fol enchérisseur était une condamnation à titre de dommages-intérêts, la régie a toujours perçu le droit de deux francs par cent. Nous n'avons pas à revenir sur les raisons qui nous ont fait écarter cette manière de voir ; pour nous, le montant de la condamnation prononcée contre le fol enchérisseur ne représente qu'une partie de son prix ; elle n'est pas la représentation du préjudice causé par l'inexécution de ses obligations, et le droit de condamnation ne devrait être que de 0 fr. 50 centimes pour cent. Aujourd'hui les droits établis par la loi de Frimaire ont été modifiés ; la loi du 26 janvier 1892 les a notablement surélevés, tout en conservant l'ancienne distinction ; le droit simple de condamnation est de 2 %, il est au contraire de 3 % quand la condamnation est prononcée à titre de dommages-intérêts. C'est ce dernier droit que l'administration percevait — abusivement selon nous, — sur le montant des condamnations prononcées contre le fol enchérisseur.

Lorsque le prix d'un immeuble est mis en distribution par voie d'ordre, il est perçu par la régie un droit sur le montant des sommes mises en distribution. Depuis la loi

du 26 janvier 1892, (Art. 15 et 16), ce droit est de 75 centimes pour cent, si l'ordre est amiable ; de un franc, si l'ordre est judiciaire. Il est certain qu'en suite de la modification de l'ordre par suite de folle enchère, il ne sera perçu aucun nouveau droit de collocation, puisqu'il s'agit toujours de la distribution du même prix. Il en serait autrement toutefois si la somme produite par la revente était supérieure à la première ; le trésor percevrait un droit proportionnel sur l'excédent, puisque le droit doit être assis sur le montant des sommes mises en distribution (Comp. Tribunal de St-Amand, 24 août 1882 ; D. 83. 3. 112).

Applications de la loi du 23 octobre 1884. — La loi du 23 octobre 1884 a eu pour objet de réduire dans une notable proportion les frais de procédure afférents aux ventes judiciaires dont le prix d'adjudication ne dépasse pas deux mille francs.

L'article 3 § 1^{er} est ainsi conçu : « Lorsque le prix d'adjudication... ne dépasse pas deux mille francs et sera devenu définitif par l'expiration du délai de la surenchère (prévue par les articles 708 et 965 du Code de procédure civile et 643 du Code de commerce), toutes les sommes payées au Trésor public pour droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques applicables aux actes rédigés en exécution de la loi seront restituées... » Cette loi s'applique-t-elle à l'adjudication sur folle enchère ? Quelle est l'influence de cette procédure sur la première adjudi-

cation au point de vue spécial qui nous occupe ? Diverses hypothèses peuvent se présenter.

La première adjudication a produit un prix supérieur à deux mille francs ; et l'adjudication sur folle enchère un prix inférieur à cette somme. Il est certain que les droits perçus sur les actes de procédure faits pour parvenir à la première adjudication n'ont pas été restitués, car on ne se trouvait pas dans le cas prévu par la loi ; mais la survenance d'une adjudication sur folle enchère qui ne produit qu'un prix inférieur à deux mille francs, a-t-elle pour effet de rendre exigible la restitution des droits même sur les actes de procédure faits pour parvenir à la première vente ? On a soutenu cette opinion en disant que c'était l'adjudication sur folle enchère seule, qui fixait le prix définitif ; que la première n'étant en quelque sorte que provisoire, avait disparu par le fait de la revente sur folle enchère, qu'ainsi tous les frais de procédure se trouvaient avoir été faits pour parvenir à cette seconde adjudication, qui, en droit, était la seule. Or, du moment que le prix était inférieur à deux mille francs, tous les droits afférents à la procédure devaient être restitués. Ce système ne peut être admis, car il s'appuie sur une idée inexacte qui est la disparition de la première adjudication ; nous avons vu qu'il est loin d'en être ainsi, la première adjudication subsiste ; c'est elle qui fixe le prix vis-à-vis du fol enchérisseur puisqu'il reste tenu au paiement de l'intégralité de celui-ci : les droits acquis au Trésor lui restent donc légalement ac-

quis, et la restitution n'en peut-être ordonnée. (Cass., 14 janvier 1889. D. 89. 1. 199.)

En ce qui concerne les droits perçus sur les actes de procédure faits pour parvenir à l'adjudication sur folle enchère, ils seront restitués ; l'article 2, § 1^{er} de la loi le déclare expressément. A ce point de vue, la poursuite de la folle enchère constitue une procédure indépendante de la première vente.

La première adjudication a produit un prix inférieur à deux mille francs et l'adjudication sur folle enchère un prix supérieur à cette somme. Le bénéfice de la restitution est-il acquis d'une manière définitive à la première adjudication malgré le résultat de la folle enchère ? Il faut répondre par l'affirmative. La loi déclare que le droit à la restitution est acquis, lorsque le prix d'adjudication est devenu définitif ; et elle indique immédiatement que cette condition est remplie quand les délais de surenchère prévus par le Code de procédure et le Code de commerce, c'est-à-dire les délais de quinzaine ou de huitaine à partir de l'adjudication sont expirés. L'intention manifeste du législateur est de ne pas suspendre la restitution des droits bien que certains incidents puissent se produire qui modifient les résultats de l'adjudication. Après l'expiration des délais de surenchère indiqués, celle-ci est donc définitive au point de vue du droit au dégrèvement. Si une folle enchère survient, elle doit être considérée au point de vue fiscal qui nous occupe comme une procédure indépendante de la première, et il

faut en examiner isolément les résultats pour l'application des principes de la restitution des droits perçus par le Trésor.

Si les deux adjudications successives ont produit chacune une somme inférieure à deux mille francs, il est certain que la restitution des droits devra être faite sur tous les actes de procédure de vente.

La folle enchère devant être considérée, aux termes de l'article 2, § 1^{er}, de la loi de 1884 comme une procédure séparée et distincte, il en résulte que si un seul des lots compris dans une précédente adjudication dont le prix total dépassait deux mille francs, a été fol enchéri et si le prix de revente en est inférieur à cette somme, la restitution des droits perçus sur les actes faits pour parvenir à la réadjudication devra être effectuée par le Trésor. Il en est autrement en cas de surenchère du sixième, mais cela tient à ce que pour indiquer s'il y a lieu ou non à restitution, la loi a voulu qu'on attendit le résultat de la surenchère qui, pour la détermination du prix définitif, fait ainsi partie de la première procédure.

APPENDICE

Projets de réforme

Depuis quelques années, la réforme du Code de procédure civile et particulièrement de la partie relative aux ventes judiciaires est à l'ordre du jour ; on se montre vivement préoccupé de rendre « la justice plus rapide et moins coûteuse ». Si le but cherché paraît louable, on peut discuter les moyens proposés jusqu'à ce jour pour y arriver, car on ne cherche à réaliser l'économie des frais que par la suppression des formalités de procédure. Nous croyons, qu'en cette matière, il faut agir avec prudence et sans hâte. Il en est des règles de procédure comme des règles d'hygiène, leur utilité n'en apparaît pas évidente et immédiate parce que, ayant un effet préventif, elles empêchent le mal de naître et les abus de se produire. Elles constituent cependant la garantie des droits respectifs des justiciables. Sans doute, en fait, cette garantie peut paraître onéreuse, mais il est permis de se demander si la charge des frais de justice est due uniquement aux complications de la procédure, ou n'a pas pour cause principale les besoins incessants du fisc, qui trouve dans l'administration de la justice une source importante de

ses revenus. Il est à peine nécessaire de faire remarquer que les droits d'enregistrement se sont élevés depuis 1806 dans des proportions considérables, et qu'ils grèvent lourdement les plaideurs. Les ventes judiciaires ont subi le contre-coup de ces augmentations successives ; sans doute, en 1884, le Trésor a fait un léger sacrifice en dégrevant des droits de timbre et d'enregistrement les ventes au-dessous de deux mille francs, mais ensuite est venue la loi trompeuse du 26 janvier 1892 qui a encore augmenté de 25 centimes par cent, le droit de mutation déjà lourd perçu sur les adjudications judiciaires au-dessus de deux mille francs. Il n'est pas à présumer toutefois que ce soit de ce côté là que se tourneront les efforts du législateur. Jusqu'à présent, il n'a pensé qu'à simplifier les formes de la procédure elle-même ; il ne faut pas méconnaître d'ailleurs, que même à ce point de vue, certaines réformes sont désirables, et la pratique a déjà en partie devancé le législateur dans la mesure du possible.

Deux projets portant révision entière du Code de procédure civile ont été déposés, l'un par MM. Dupuy-Dutemps, Henri Brisson et Pourquery de Boisserin le 9 décembre 1893, l'autre par M. Dubost, garde des sceaux, au nom du gouvernement, le 5 mai 1896.

Tous deux prévoient naturellement la refonte de la procédure de la saisie immobilière et par suite celle de la folle enchère. Le premier, beaucoup moins complet et moins étudié, ne diffère du second que par une plus grande simplification ; c'est presque un retour à la procé-

dure du droit intermédiaire, qui cependant n'a pas donné de bons résultats.

Nous n'examinerons que les dispositions du projet Dubost qui sont relatives à notre matière, et apportent quelques améliorations utiles, quoique incomplètes.

L'article 18 du titre XV du livre V de ce projet n'est que la reproduction de l'article 733 P. C.

L'article 19 prévoit l'hypothèse où la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du titre d'adjudication. Il exige la délivrance préalable du certificat du notaire ou du greffier, mais il ne précise pas plus que l'article 734 P. C. à qui appartient le droit de poursuite. Bien que la question ne soit plus controversée aujourd'hui, il y aurait lieu d'ajouter qu'il appartient à tout intéressé. Cet article contient une innovation que nous jugeons fort critiquable; prévoyant l'opposition à la délivrance du certificat, il décide que le président du tribunal statue en état de référé, sans recours. Il arrivera ainsi que le créancier qui croit avoir droit de poursuivre la folle enchère, verra ce droit paralysé par l'ordonnance du président; une telle décision nous paraît trop grave pour ne pas être entourée de la garantie d'un recours à une juridiction supérieure. Lorsque le certificat aura été délivré, il devra être signifié à l'adjudicataire, et trois jours après seulement, la publicité de la revente pourra être faite. Nous avons indiqué que la pratique était déjà en ce sens.

L'article 20 prévoit la folle enchère après la délivrance du jugement d'adjudication. Dans ce cas la publicité de la

revente ne peut être commencée que trois jours après la signification avec commandement du titre en vertu duquel elle est poursuivie. A quoi fait allusion le rédacteur du projet en parlant du titre en vertu duquel la folle enchère est poursuivie ? Sans doute, ce peut être le bordereau de collocation délivré dans l'ordre, mais s'agit-il encore du titre de créance de celui qui poursuit la folle enchère avant la clôture de l'ordre ? Si ce créancier n'est que chirographaire, comment pourra-t-il signifier son titre avec commandement ? Ne faudrait-il pas séparer nettement les trois cas dans lesquels la folle enchère peut être poursuivie, et décider que lorsque la poursuite aura lieu avant la clôture de l'ordre, mais après la délivrance du jugement d'adjudication, elle devra être précédée d'une mise en demeure signifiée à l'adjudicataire et accompagnée de la copie du titre de créance du poursuivant ?

L'article 21 contient une innovation importante et qui mérite approbation ; le saisissant et les créanciers sommés avant la première adjudication sont avertis des lieu, jour et heure de la vente, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée que leur adresse l'avoué poursuivant la folle enchère. Cette procédure formant le droit commun des ventes judiciaires, il arrivera souvent qu'elle sera poursuivie ensuite d'une vente volontaire, sans que des sommations aient été faites aux créanciers inscrits : ceux-ci ne seront pas davantage prévenus de la vente, et cela n'aura pas d'inconvénient pour eux lorsqu'ils n'auront pas perdu leur droit de surenchère. Mais

lorsque cette adjudication volontaire aura été suivie d'une purge et d'un ordre qui ont fixé les droits des créanciers sur le prix, nous exigerions qu'une sommation soit adressée aux créanciers inscrits qui ont figuré à l'ordre et même aux créanciers chirographaires qui y ont été colloqués.

L'article 24 prévoyant l'appel sur les jugements rendus sur les demandes en nullité, décide que cette voie de recours n'est pas admise pour les jugements qui statuent sur une nullité pour vice de forme. Il en serait autrement pour les jugements sur les nullités tirées du fonds du droit. La distinction sera souvent délicate et entraînera des discussions sur lesquelles la cour seule pourra statuer. En fait, elle sera inutile.

L'article 27 est relatif aux effets de la folle enchère. Le paragraphe 1^{er} reproduit l'article 740 P. C. Pour faire cesser une controverse que nous avons exposée, il y aurait lieu de compléter le texte en décidant que l'excédent du prix produit par la revente sera payé aux créanciers inscrits et, s'ils sont désintéressés, à la partie saisie.

Ce même article décide que le fol enchérisseur doit les intérêts du prix de son adjudication jusqu'au jour de la revente, c'est l'opinion que nous avons adoptée. Enfin, il ajoute une sanction nouvelle à la folle enchère en privant dans tous les cas le fol enchérisseur du droit de répéter les frais de procédure et les droits d'enregistrement et de greffe qu'il a payés. C'est la confirmation de la pratique généralement suivie.

L'article 28 indique que la surenchère sera toujours possible sur une vente sur folle enchère, sauf dans le cas où la folle enchère aurait eu lieu sur surenchère. Nous supprimerions même cette exception ; si la règle surenchère sur surenchère ne vaut-peut se justifier, c'est qu'il est à présumer que la seconde adjudication qui nécessairement a produit un prix supérieur à celui de la première, a porté l'immeuble vendu à sa véritable valeur. On ne peut raisonner de même pour la folle enchère qui, le plus souvent, réduit le prix de la précédente adjudication. La ressource de la surenchère n'apparaît donc pas inutile. Toutefois, pour éviter les abus, il serait peut-être possible d'exiger du surenchérisseur certaines garanties, comme une caution qui répondrait du montant de la surenchère.

Le projet s'occupe également de la folle enchère poursuivie après le règlement de l'ordre, et il reproduit purement et simplement l'article 779 P. C. Le législateur devrait aussi, croyons-nous, se prononcer sur la collocation des intérêts échus contre les deux adjudications ; nous avons décidé qu'ils sont dus par le fol enchérisseur personnellement et ne peuvent augmenter la collocation du créancier sur le nouveau prix au détriment de ceux qui lui sont postérieurs en rang. Le nouveau texte pourrait consacrer expressément cette solution.

Le nouveau projet est muet sur le délai pendant lequel la folle enchère pourra être poursuivie : il faudra donc conserver la solution que nous avons donnée, et décider

que ce délai est celui de trente ans. Cette solution a de graves inconvénients pour le saisi ou le vendeur qui, après la vente, ont pu croire leur passif éteint ou considérablement diminué et qui le voient tout à coup renaître ensuite d'une adjudication sur folle enchère qui a donné de mauvais résultats. Et cependant ils n'auront pu intervenir ! Et le créancier qui a patienté si longtemps a peut-être commis une imprudence grave, attendu une époque défavorable pour la revente ! Ne serait-il pas possible de soustraire le précédent propriétaire à ce danger, en accordant au créancier colloqué un certain délai pour se faire payer de l'adjudicataire, à défaut de quoi, il serait considéré comme l'ayant accepté pour débiteur, et le saisi ou le vendeur ne seraient plus responsables des conséquences de la revente. Sans doute celle-ci pourrait toujours être poursuivie contre le fol enchérisseur, mais les résultats n'en rejailliraient que sur les créanciers qui ne se sont pas fait payer. Nous ne ferions courir le délai qu'après la clôture de l'ordre parce que nous reconnaissons au saisi ou au vendeur le droit de provoquer la distribution du prix et de faire ainsi déterminer les droits des créanciers.

Sous l'empire de notre Code de procédure, nous avons vu que la longueur du délai n'était pas moins préjudiciable aux tiers qui pouvaient avoir traité avec l'adjudication ; d'autant plus que rien ne pouvait leur révéler l'existence du droit de folle enchère. Ces inconvénients très sérieux sont corrigés par des innovations contenues dans

le projet Dubost, et aussi dans un autre projet, dû également à l'initiative gouvernementale et déposé au Sénat par M. Darlan, alors Garde des Sceaux, le 27 octobre 1896.

Le projet Dubost prévoit l'hypothèse où les immeubles adjugés sont saisis sur le fol enchérisseur ; actuellement on sait que dans ce cas le nouvel adjudicataire n'a plus à craindre d'éviction par suite de l'exercice d'une action résolutoire pour défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, mais il peut subir les conséquences d'une folle enchère. Le texte proposé assimile la folle enchère à l'action résolutoire, et décide que le droit de la poursuivre sera éteint s'il n'est pas exercé dans un délai déterminé, et si, tout au moins, la réserve n'en est pas faite dans le cahier des charges. Il y a toutefois une lacune : sans doute les créanciers inscrits sur les immeubles saisis seront prévenus du jour de la nouvelle adjudication, mais il ne pourra en être ainsi pour ceux qui sans être inscrits, comme des créanciers chirographaires ou ceux dont l'inscription n'a plus besoin d'être renouvelée, auront cependant le droit de poursuivre la folle enchère. Seront-ils déchus de leur droit, sans avoir été mis en demeure de l'exercer ? Pour supprimer cet inconvénient, tout créancier colloqué pourrait être autorisé à rendre public son droit de folle enchère au moyen d'une mention qui serait faite en marge de l'inscription d'office prise par le conservateur des hypothèques contre le premier adjudicataire.

Le projet Darlan assimile également la folle enchère à l'action résolutoire; l'acquéreur qui a traité à l'amiable avec l'adjudicataire n'a plus à craindre d'éviction du chef des créanciers du prix dû par celui-ci, lorsqu'il a fait transcrire son titre d'acquisition et que le privilège du précédent vendeur n'a pas été régulièrement conservé. Pour que l'inscription du privilège ne puisse être radiée au détriment des créanciers ayant droit de poursuivre la folle enchère, nous les autoriserions à faire mentionner leur droit en marge de l'inscription d'office prise contre l'adjudicataire.

Ces modifications de notre procédure actuelle ne peuvent qu'être approuvées : elles nous paraissent donner toute satisfaction aux acquéreurs d'immeubles, sans compromettre les droits des créanciers des vendeurs.

Vu :

DUVERDIER DE SUZE.

Vu :

*Le Doyen de la Faculté de Droit
de l'Université de Dijon,*

E. BAILLY.

Vu et permis d'imprimer.

Dijon, le 26 mai 1901.

Le Recteur de l'Académie,

Ch. ADAM,

Correspondant de l'Institut.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I. Historique	11
<i>Section I.</i> Droit Romain.	11
<i>Section II.</i> Ancien droit	14
<i>Section III.</i> Droit intermédiaire.	23
<i>Section IV.</i> Droit moderne	26
CHAPITRE II. Nature de la folle enchère.	30
CHAPITRE III. Dans quelles ventes la folle enchère est-elle admise	39
CHAPITRE IV. Pour quelles causes la folle enchère peut être poursuivie	54
CHAPITRE V. Qui peut poursuivre la folle enchère.	75
CHAPITRE VI. Contre qui la folle enchère peut être poursuivie	90
CHAPITRE VII. Procédure de la folle enchère	114
<i>Section I.</i> Tribunal compétent	115
<i>Section II.</i> Formalités qui précèdent l'adju- dication.	116
<i>Section III.</i> De l'adjudication	140
<i>Section IV.</i> Des incidents de la poursuite de folle-enchère	145
<i>Section V.</i> Des nullités	154

APPENDICE. De la folle enchère poursuivie par le Crédit Foncier, ensuite d'expro- priation	171
CHAPITRE VIII. Des effets de l'adjudication sur folle enchère	175
<i>Section I.</i> Des effets de la folle enchère sur le sort des actes accomplis par le fol enchérisseur pendant sa possession	178
<i>Section II.</i> Des effets de la folle enchère sur les droits réels du fol enchéris- seur	193
<i>Section III.</i> Des effets de la folle enchère sur les obligations de l'adjudica- taire fol-enchérisseur	
<i>Section IV.</i> Effets de la folle enchère sur la transmission de l'immeuble fol enchéri	221
<i>Section V.</i> Des fruits perçus par le fol en- chérisseur	244
<i>Section VI.</i> Des remboursements qui peuvent être dus au fol enchérisseur .	251
CHAPITRE IX. La surenchère est-elle admise en- suite de l'adjudication sur folle enchère	271
CHAPITRE X. Des modifications de l'ordreen suite dë la folle enchère	282
CHAPITRE XI. Enregistrement	295
APPENDICE	310

ERRATA

Page	ligne	17	au lieu de	folle en hère	lisez :	folle enchère
— 67	— 4	—		lui-même	—	lui, même
— 79	— 22	—		la garantir	—	le garantir.
— 80	— 11	—		20 2	—	2092
— 80	— 14	—		gérant des affaires	—	gérant d'affaires.
— 84	— 21	—		22 2	—	2262
— 85	— 16	—		76. 1. 26	—	76. 2. 26.
— 87	— 23	—		du jour	—	des jour
— 130	— 27	—		devra-t-elle	—	devra-t-il
— 132	— 24	—		ou	—	où
— 140	— 6	—		726	—	735
— 156	— 14	—		Le	—	Ce
— 156	— 20	—		par l'adjudication	—	pour l'adjudica- tion.
— 164	— 9	—		C.	—	D.
— 166	— 8	—		adjudication	—	adjudicataire
— 200	— 14	—		pas écarter	—	pas à écarter
— 205	— 12	—		faire vouloir	—	vouloir faire
— 258	— 4	—		455	—	555
— 267	— 16	—		prouver	—	procurer
— 287	— 1	—		sont	—	ont
— 288	— 5	—		75	—	765
— 312	— 13	—		controversée	—	controversée

